

Amt 50

Kinderhort Im Kreuzchen Wirtschaftlichkeitsbegründung Neubau

Das Bestandsgebäude des Kinderhorts Im Kreuzchen in Koblenz-Neuendorf entspricht schon seit einigen Jahren nicht mehr den allgemeinen Anforderungen. Neben fehlenden Räumlichkeiten, um die Anforderungen des Kita-Zukunfts-Gesetzes zu erfüllen, sowie fehlender Barrierefreiheit, weist der in die Jahre gekommene Gebäudebestand generellen Sanierungsbedarf auf.

Daher wurde das Büro Merwald 2017 mit einer Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Kinderhorts beauftragt. Im Rahmen dieser Studie wurde unter anderem eine Variante zur Sanierung mit barrierefreiem Ausbau und Anbau einer Küche mit Speisesaal und entsprechenden Nebenräumen untersucht.

Auf dieser Grundlage hat das Zentrale Gebäudemanagement 2019 eine Kostengegenüberstellung einer Sanierung und eines Neubaus ausgearbeitet. Dabei wurden für die genannte Sanierungsvariante Kosten in Höhe von 4,1 Mio. € und für den Neubau, auf Grundlage eines geschätzten Raumbedarfs, Kosten von 4,6 Mio. € ermittelt.

Da die Kosten für eine Sanierung deutlich über 80 % der ermittelten Neubaukosten lagen, wurde der Neubau als die wirtschaftlichere Variante bewertet. Infolgedessen wurde eine Sanierung des Gebäudes verworfen und die Planung in Richtung Neubau weiterverfolgt.

Inzwischen liegt eine konkrete Planung für den Neubau vor. Die Kostenschätzung für diese Planung beläuft sich auf 10,65 Mio. €. Die erhebliche Kostensteigerung lässt sich durch verschiedene Aspekte begründen, die im Folgenden näher erläutert werden.

1. Gestiegener Raumbedarf:

Im Gegensatz zu dem ursprünglich geschätzten Raumbedarf, welcher der Kostenschätzung von 2019 zugrunde lag, ist das Volumen des Neubaus durch den im Laufe der Planung tatsächlich ermittelten Bedarf gestiegen. Grundlage für die damalige Kostenermittlung war die Größe der geplanten Sanierungsvariante mit Anbau (862 m²), zuzüglich eines pauschalen Zuschlags von 10 %. Für den Neubau wurde somit ein Raumbedarf von 950 m² geschätzt. Die aktuelle Planung weist hingegen eine Größe von 1410 m² auf. Das entspricht einer Steigerung des Raumbedarfs von 48 %.

2. Allgemeine Baupreisentwicklung:

Im Laufe der vergangenen 5 Jahre hat eine erhebliche Baupreisentwicklung stattgefunden. Gemäß Baupreisindex lässt sich diese Kostensteigerung auf 39,4 % beziffern (4. Quartal 2019 – 4. Quartal 2023).

3. Gestiegene energetische Anforderungen:

Durch die Vorgaben des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Koblenz sind die energetischen Anforderungen an städtische Gebäude innerhalb der letzten Jahre gestiegen. Durch die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen zum Klimaschutz (z.B. Dachbegrünung, Photovoltaik, Anlehnung an Passivhausstandard) entstehen zusätzliche Kosten.

4. Erfahrungswerte aus aktuellen Vergleichsobjekten:

Als Grundlage für die aktuelle Kostenschätzung wurden Vergleichswerte aus dem Neubau der Kita Goldgrube herangezogen, welche sich derzeit im Bau befindet und daher sehr aktuelle Zahlen liefert. Anhand der Baukosten und der Nutzfläche des Gebäudes wurden entsprechende Kostenkennwerte pro m² für die Kostengruppen 300 und 400 ermittelt und der beigefügten Kostenschätzung entsprechend zugrunde gelegt. Die Richtwerte für die übrigen Kostengruppen orientieren sich ebenfalls an Erfahrungswerten der zuletzt gebauten städtischen Kindertagesstätten.

Da die erläuterten Aspekte gleichermaßen auf die zuvor beschriebene Sanierungsvariante zutreffen und sich die Kosten für eine Sanierung daher proportional zu der beschriebenen Kostensteigerung bewegen, wird der Neubau nach wie vor als die wirtschaftlichere Variante bewertet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Hubert Kroh

Anlage

- Kostenschätzungen Sanierung und Neubau (Stand 2019)
- Kostenschätzung Neubau (aktuell)

Hort im Kreuzchen

Kostenschätzung Sanierung und barrierefreier Umbau		1.950.000,00 €	
Baupreisindex 4/17 - 2/19 = 8%		156.000,00 €	
			<hr/>
			2.106.000,00 €
Kostenberechnung Anbau KG 300	453.000,00 €		
KG 400 = 40% von KG 300	181.200,00 €		
Frisch-Küche	100.000,00 €		
		<hr/>	
		734.000,00 €	
Aussenanlagen 2719 m ² x	150,00 €/m ² =	408.000,00 €	
Summe KG 300 - 500			<hr/>
Containerdorf			1.142.000,00 €
Auf-, Abbau und Miete 24 Monate	860,00 m ² x 468,76 €/m ² =	403.132,26 €	
			<hr/>
			1.545.132,26 €
Baunebenkosten	25% von	1.545.132,26 € =	
			<hr/>
			386.283,07 €
Summe Sanierung + Anbau			<hr/>
			1.931.415,33 €
			4.037.415,33 €
	zur Abrundung		<hr/>
Summe Sanierung ohne KG 600			62.584,67 €
			<hr/>
			4.100.000,00 €

Hort im Kreuzchen

Kostenschätzung Abriss Bestandsgebäude und Neubau

NGF Bestand + Anbau		862,21 m ²		
Bedarf Neubau + 10%		rd. 950,00 m ²		
KG 200	Abbruch Bestand	rd. 4560,00 m ³	x 48,00 €/m ³ =	218.880,00 €
KG 300 + 400	Neubau	950,00 m ²	x 2.700,00 €/m ² =	2.565.000,00 €
Frisch-Küche				100.000,00 €
KG 500	Aussenanlagen	2594,00 m ²	x 150,00 €/m ² =	389.100,00 €
Summe KG 200 - 500				<u>3.272.980,00 €</u>
Containerdorf	Auf-, Abbau und Miete 24 Monate	860,00 m ²	x 468,76 €/m ² =	403.132,26 €
				<u>3.676.112,26 €</u>
KG 700	Baunebenkosten	25% von	3.676.112,26 € =	919.028,07 €
				<u>4.595.140,33 €</u>
zur Abrundung				4.859,67 €
Summe Neubau ohne KG.600				4.600.000,00 €

Pos.-Nr.	Positionstext	Menge Dim	EP	GP
1	Kita Im Kreuzchen - Neubau 100 - Grundstück			
2	200 - Vorbereitende Maßnahmen			385.920,00 €
2.1	Herrichten	3,20 %	4.935.000,00 €	157.920,00 €
2.2	Abbruch Bestandsgebäude	4560,00 m ³	50,00 €	228.000,00 €
3	300 - Bauwerk - Baukonstruktionen			3.666.000,00 €
3.1	Gebäude	1410,00 m ²	2.600,00 €	3.666.000,00 €
4	400 - Bauwerk - Technische Anlagen			1.269.000,00 €
4.1	Technische Anlagen	1410,00 m ²	900,00 €	1.269.000,00 €
5	500 - Außenanlagen und Freiflächen			500.400,00 €
5.1	Außenanlagen	2780,00 m ²	180,00 €	500.400,00 €
6	600 - Ausstattung und Kunstwerke			304.025,00 €
6.1	Einrichtung	pauschal		230.000,00 €
6.2	Kunst am Bau	1,50 %	4.935.000,00 €	74.025,00 €
7	700 - Baunebenkosten			1.531.336,25 €
7.1	Baunebenkosten	25,00 %	6.125.345,00 €	1.531.336,25 €
8	Konjunktur- und Regionalzuschläge			1.286.278,10 €
8.1	Baupreisindex I/22 - IV/23	16,80 %	7.656.681,25 €	1.286.278,10 €
Zusammenfassung:		GP netto		8.942.959,35 €
		MWST	19,00%	1.699.162,28 €
				10.642.121,62 €
zur Abrundung				7.878,38 €
		GP brutto		10.650.000,00 €

Aufgestellt:
Amt 65 | ZGM

Gesehen: