

Neubau Haus für Kinder und offene Einrichtung für Heranwachsende und Jugendliche
(Jugendcafé) an der Hochäckerstr. II
Stadtbezirk 16, Ramersdorf-Perlach

1. Nutzung

Teilprojekt 1: Neubau Haus für Kinder mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen mit 111 Kindern
3 Kinderkrippengruppen mit 36 Kindern und 3 Kindergartengruppen mit 75 Kinder

2. Gegenüberstellung Projektkosten - Richtwertvorgaben

brutto

Ermittelte Projektkosten (ohne Eigenleistung Baureferat)	4.750.000 €
abzüglich Risikoreserve (5%)	230.000 €
Zwischensumme: Gesamtbaukosten 200- 700 (incl. Zuschläge)	4.520.000 €

abzüglich:

Projektbezogene Abweichungen vom allgemein festgelegten Standard:

Aufgrund der Auflagen aus dem Bebauungsplan-Nr. 2045 (Schallschutz, Unterbringung von Stellplätzen, Dachbegrünung), Nutzerbedarfsprogramm, Tiefgründung im Bereich Kommunwand, Änderung der Qualitätsstandards Beleuchtung und Auflage der Branddirektion/ Normenänderung ergeben sich Mehrkosten.

Die hierfür notwendigen Kosten sind nicht im Standardprogramm enthalten.

KGR		
213	Altlastenbeseitigung Grundstück	22.100 €
300	Entwurfsbedingte Mehrflächen NUF1-6	
	(5 m ² x 3.272 €/m ²) Elternwartebereich	16.400 €
	Mehrflächen NUF7 aufgrund Vorgaben NBP/Raumprogramm	
	(18 m ² x 3.272 €/m ²) Abstellraum Kinderwägen	58.900 €
	(17 m ² x 3.272 €/m ²) Lebensmittelvorratsraum	55.700 €
	(27 m ² x 3.272 €/m ²) Garderobenfläche	88.400 €
	Anteil (71%) Mehraufwand bauliche Integration von 5 Stellplätzen im Gebäude, dadurch Wegfall der Tiefgarage	
	(79 m ² x 1.181 €/m ² *71%) Stellplätze, Kennwert Bauhausplatz	66.300 €
	Schallschutzfassade zur Straße gem. BP-Nr. 2045	30.000 €
	Schlecht Wetter/Winterbaumaßnahmen	13.900 €
	Anteil Gründach gemäß BP-Nr. 2045	39.600 €
400	Lüftung (mech.) Mehrzweckraum (Schallschutz BP-Nr. 2045)	27.600 €
	Anteil Fettabscheider	17.400 €
	Anteil PV-Anlage	20.800 €
	Mehrung LED-Technik (Änderung Qualitätsstandards)	9.600 €
	Mehrung Hausalarmanlage (Auflage der Branddirektion, Normenänderung)	18.300 €
	Personenaufzug (Mehrkosten gegenüber Speiseaufzug)	32.700 €
500	Anteil Zufahrt Stellplätze	9.300 €
	Angleichung an Geländeniveau (Geländemodellierung)	15.200 €
700	Anteilige Baunebenkosten (aus Prozentanteil KG 300+400)	165.900 €
Summe projektspezifische Mehrkosten:		708.100 €
entspricht rd. 18,6 % ohne spezifische Mehrkosten		
Summe bereinigter Baukosten 200- 700:		3.811.900 €
(ermittelte Baukosten abzüglich projektspezifische Mehrkosten)		

Anzahl der Kinder: Summe	111	
Kennwert IST (€/pro Kind),		34.341 € / Kind
Richtwert SOLL (€/pro Kind), Index Nov. 2017	118,9 Punkte / Basis 2010:	33.784 € / Kind
	Abweichung IST/SOLL-Wert:	557 € / Kind

Neubau Haus für Kinder und offene Einrichtung für Heranwachsende und Jugendliche
(Jugendcafé) an der Hochäckerstr. II
Stadtbezirk 16, Ramersdorf-Perlach

3. Auswertung

Auf Grundlage der aktuell realisierbaren Kostenkennwerte für ein Haus für Kinder mit 3 Kindergarten- u. 3 Kinderkrippengruppen, die entsprechend den Zielvorgaben des Beschlusses "Überprüfung der Baukosten für Kindertageseinrichtungen und Schulen" vom 13./28.07.04 ermittelt wurden, sollten die bereinigten Baukosten 33.784 €/Kind nicht überschritten werden (Index Nov. 2017 = 118,9 Punkte, ohne Eigenleistung des Baureferates).

**Die bereinigten Investitionskosten / Kind für das Haus für Kinder, Hochäckerstraße II, liegen mit
mit 557 € / Kind über der Richtwertvorgabe.**

Neubau Haus für Kinder und offene Einrichtung für Heranwachsende und Jugendliche
(Jugendcafé) an der Hochäckerstr. II
Stadtbezirk 16, Ramersdorf-Perlach

1. Nutzung

Teilprojekt 1: Neubau Haus für Kinder mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen mit 111 Kindern
3 Kinderkrippengruppen mit 36 Kindern und 3 Kindergartengruppen mit 75 Kinder

2. Gegenüberstellung Projektkosten - Richtwertvorgaben

brutto

Ermittelte Kosten KG 300 + 400 **2.871.000 €**

abzüglich:

Projektbezogene Abweichungen vom allgemein festgelegten Standard:

Aufgrund der Auflagen aus dem Bebauungsplan-Nr. 2045 (Schallschutz, Unterbringung von Stellplätzen, Dachbegrünung), Nutzerbedarfsprogramm, Tiefgründung im Bereich Kommunalwand, Änderung der Qualitätsstandards Beleuchtung und Auflage der Branddirektion/ Normenänderung ergeben sich Mehrkosten.

Die hierfür notwendigen Kosten sind nicht im Standardprogramm enthalten.

<u>KGR</u>			
300	Entwurfsbedingte Mehrflächen NUF1-6		
	(5 m ² x 3.272 €/m ²) Elternwartebereich		16.400 €
	Mehrflächen NUF7 aufgrund Vorgaben NBP/Raumprogramm		
	(18 m ² x 3.272 €/m ²) Abstellraum Kinderwagen		58.900 €
	(17 m ² x 3.272 €/m ²) Lebensmittelvorratsraum		55.700 €
	(27 m ² x 3.272 €/m ²) Garderobenfläche		88.400 €
	Anteil (71%) Mehraufwand bauliche Integration von 5 Stellplätzen im Gebäude, dadurch Wegfall der Tiefgarage		
	(79 m ² x 1.181 €/m ² *71%) Stellplätze (Kennwert Bauhausplatz)		66.300 €
	Schallschutzfassade zur Straße gem. BP-Nr. 2045		30.000 €
	Schlecht Wetter/Winterbaumaßnahmen		13.900 €
	Anteil Gründach gemäß BP-Nr. 2045		39.600 €
400	Lüftung (mech.) Mehrzweckraum (Schallschutz BP-Nr. 2045)		27.600 €
	Anteil Fettabscheider		17.400 €
	Anteil PV-Anlage		20.800 €
	Mehrung LED-Technik (Änderung Qualitätsstandards)		9.600 €
	Mehrung Hausalarmanlage (Auflage der Branddirektion, Normenänderung)		18.300 €
	Personenaufzug (Mehrkosten gegenüber Speiseaufzug)		32.700 €
Summe projektspezifische Mehrkosten:		495.600 €	
Summe bereinigter Baukosten 300- 400:			2.375.400 €
NF1-6	Summe	726 m²	Kennwert IST (€/m² NUF1-6)
			3.272 € / m²
	Richtwert (Basiswert 2016)	2.800 €/m²	
	Index Nov. 2017	118,9 Punkte	Richtwert SOLL (€/m² NUF1-6)
			3.329 € / m²
			Abweichung IST/SOLL-Wert: -57 € / m²

3. Auswertung

Das Baureferat hat entsprechend den Zielvorgaben und anhand des Standardraumprogramms die aktuell realisierbaren Kostenkennwerte für das Haus für Kinder ermittelt.

Auf Grundlage dieser Berechnung sollten die bereinigten Investitionskosten **3.329 € / m²**
nicht überschreiten (Index Nov. 2017 = 118,9 Punkte ohne Eigenleistung BauR)

Die bereinigten Investitionskosten/NUF 1-6 für das Haus für Kinder, Hochäckerstraße II, liegen -mit 57 € / m² unter der Richtwertvorgabe.

Neubau Haus für Kinder und offene Einrichtung für Heranwachsende und Jugendliche
(Jugendcafé) an der Hochäckerstr. II
Stadtbezirk 16, Ramersdorf-Perlach

1. Nutzung

Teilprojekt 2: Jugendcafé mit Cafeteria und Disco/Mehrzweckraum

2. Gegenüberstellung Projektkosten - Richtwertvorgaben

brutto

Ermittelte Kosten KG 300 + 400 **1.490.000 €**

abzüglich:

Projektbezogene Abweichungen von der Lissi-Kaesar-Str. 13-15:

Aufgrund der Auflagen aus dem Bebauungsplan-Nr. 2045 (Schallschutz, Unterbringung von Stellplätzen, Dachbegrünung), Nutzerbedarfsprogramm, Betriebsbeschreibung, Tiefgründung im Bereich Kommunwand, Änderung der Qualitätsstandards Beleuchtung und Auflage der Branddirektion/ Normenänderung ergeben sich Mehrkosten.

KGR		
300	Anteil (29%) Mehraufwand bauliche Integration von 5 Stellplätzen im Gebäude, dadurch Wegfall der Tiefgarage	
	(79 m ² x 1.181 €/m ² *29%) Stellplätze, Kennwert Bauhausplatz	27.100 €
	Tiefgründung im Bereich Kommunwand	31.300 €
400	Mehrung LED-Technik (Änderung Qualitätsstandards)	7.700 €
	Mehrung Hausalarmanlage (Auflage der Branddirektion, Normenänderung)	13.500 €
	Mehrung Einbruchmeldeanlage	8.300 €
Summe projektspezifische Mehrkosten:		87.900 €
Summe teilbereinigter Baukosten 300+400:		1.402.100 €

3. Vergleichsprojekt Lissi-Kaesar-Str. 13-15, Neubau offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche (siehe Anlage 1.4)

Lissi-Kaesar-Str.:

Indizierte Kosten KG 300 + 400 (Index Nov. 2017) 1.670.000 €

**Teilbereinigter IST-Wert KG 300+400/NUF 1-6,
Hochäckerstr. II, Index Nov. 2017**

292 m²

4.802 € / m²

**Indizierter IST-Wert KG 300+400/NUF 1-6,
Lissi-Kaesar-Str., Index Nov. 2017**

343 m²

4.869 € / m²

Unterschreitung: -67 € / m²

3. Auswertung

Das Baureferat hat entsprechend den Zielvorgaben und anhand des Standardraumprogramms die aktuell realisierbaren Kostenkennwerte für das Jugendcafé ermittelt.

Für diese Art der Nutzung „Jugendcafé“ kann aufgrund des hohen Anteils an technisch hoch installierten Räumen (Anteil hoch installierter Fläche NF 1-6: 72,3%); siehe Anlage 1.4 Jugendcafé), der Flächenkennwert nicht herangezogen werden.

Daher wurde als Vergleichsprojekt die Lissi-Kaesar-Str. 13-15 herangezogen:

4.869 € / m²

Die teilbereinigten Investitionskosten/NUF 1-6 Jugendcafé, Hochäckerstraße II, liegen unter den indizierten Ausführungskosten der Lissi-Kaesar-Str. 13-15.

-mit 67 € / m²

Neubau Haus für Kinder und offene Einrichtung für Heranwachsende und Jugendliche (Jugendcafé) an
der Hochäckerstr. II

Stadtbezirk 16, Ramersdorf-Perlach

1. Nutzung

Teilprojekt 2: Jugendcafe mit Cafeteria und Disco/Mehrzweckraum

2. Gegenüberstellung Projektkosten Hochäckerstr mit ausgeführten Vergleichsprojekten

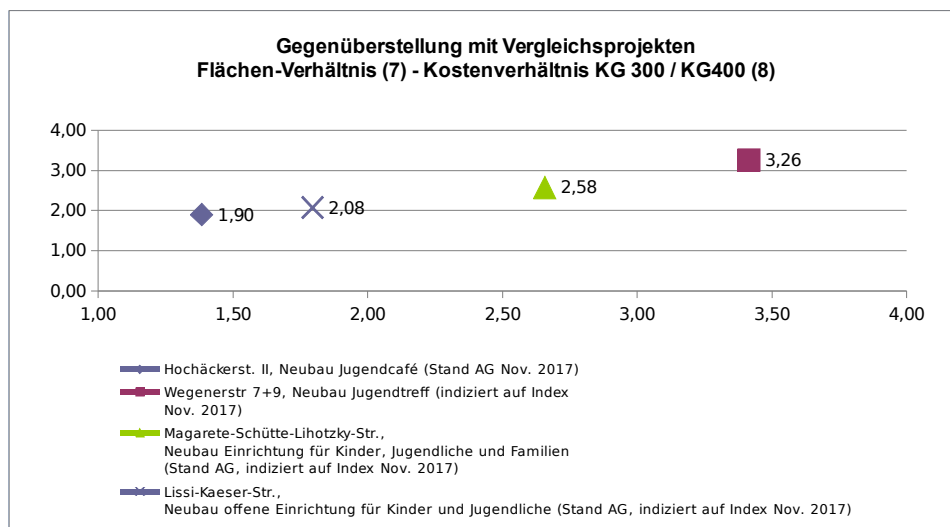
		Hochäckerst. II, Neubau Jugendcafé (Stand AG Nov. 2017)	Lissi-Kaeser-Str., Neubau offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche (Stand AG, indiziert auf Index Nov. 2017)	Magarete-Schütte- Lihotzky-Str., Neubau Einrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien (Stand AG, indiziert auf Index Nov. 2017)	Wegenerstr 7+9, Neubau Jugendtreff (indiziert auf Index Nov. 2017)
1.	Ermittelte Kosten KG 300 + 400	1.490.000 €	1.670.000 €	3.439.000 €	3.292.000 €
2.	KG 300	976.000 €	1.127.000 €	2.478.000 €	2.520.000 €
3.	KG 400	514.000 €	543.000 €	961.000 €	772.000 €
4.	Gesamt NUF 1-6	292 m ²	343 m ²	821 m ²	758 m ²
5.	IST-WERT KG 300+400 in € / m ² NUF 1-6	5.103 € / m ²	4.869 € / m ²	4.189 € / m ²	4.343 € / m ²
6.	Anteil hochinstallierte Fläche NF 1-6 ¹⁾	211 m ²	191 m ²	309 m ²	222 m ²
7.	Flächen-Verhältnis Gesamt NUF1-6 (4) / hoch installierter Fläche NUF1-6 (6)	1,38	1,80	2,66	3,41
8.	Kosten-Verhältnis KG 300/KG 400	1,90	2,08	2,58	3,26
9.	Anteil KG 400 (in %) an KG 300+400	34,5%	32,5%	27,9%	23,5%

1) Hochinstallierte Flächen sind Flächen mit hohem Anteil an technischer Ausstattung HLS und ELE, z.B. Café, Küche mit Lager, PC-Raum, Werken mit Lager, Internet/Medien, Bandübungsraum, Party-/Disco-/Multifunktionsraum

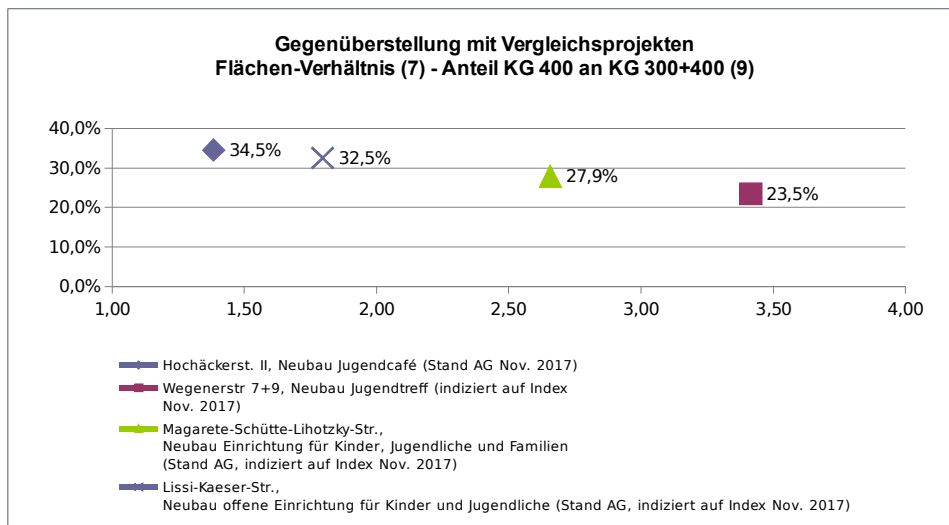
3. Analyse

Die Auswertung der Verhältnisse Flächen und Kosten zeigt:

- a) Das *Flächen-Verhältnis* (Gesamt NUF1-6 / hoch installierter Fläche NUF1-6) ist annähernd direkt proportional zu *Kosten-Verhältnis* (KG 300 / KG 400).



b) Das *Flächen-Verhältnis* (*Gesamt NUF1-6 / hoch installierter Fläche NUF1-6*) bzw. *Kosten-Verhältnis* (*KG 300 / KG 400*) sind annähernd indirekt proportional zu *Anteil KG 400 an KG 300+400*.



4. Fazit

Daher lässt sich folgende Prognose stellen:

Je höher der Anteil von *hoch installierten Flächen NUF 1-6* in einer Baumaßnahme ist, um so höher ist der Planungskennwert (IST-WERT KG 300+400 in € / m² NUF 1-6).