

Alles hier machbar



Wie könnten Baukosten grundsätzlich bewertet werden?

- Um die Gesamtkosten eines Vorhabens bewerten zu können, können Kennziffern gebildet und mit anderen Baumaßnahmen verglichen werden.
- Basis bilden die statistischen Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI) – **durchschnittlicher Mittelwert**
- Die Kennziffern werden an Hand der **Bruttogrundfläche** gebildet (incl. Nutzfläche, Verkehrs- und Technikflächen sowie Konstruktionsflächen)
- Eine Wirtschaftlichkeit der Modernisierung/ Sanierung könnte angenommen werden, wenn die Gesamtkosten bei **ca. 70% des Neubauwerts** liegen.
- Abweichungen von diesem Grundsatz werden begründet. Vor Maßnahmenbeginn können ggf. Standards in Frage gestellt oder umgeplant werden.
- Bei laufenden Baumaßnahmen ist ein Steuern über Minderausgaben nur begrenzt möglich.

Alles hier machbar

Grundschule „Tempelhofer Straße“ mit Hort und Sportbereich

Erläuterung zu BKI-Kostenwerten



Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276						
KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷ % an 300+400 ▷
100	Grundstück	m² GF	—	—	—	—
200	Vorbereitende Maßnahmen	m² GF	7	20	38	1,6 5,0 28,9
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF	1.135	1.386	1.661	72,3 77,2 82,1
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF	300	413	569	17,9 22,8 27,7
	Bauwerk (300+400)	m² BGF	1.481	1.799	2.184	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m² AF	43	113	359	2,9 7,7 14,9
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	14	65	136	0,7 3,6 7,0
700	Baunebenkosten*	m² BGF	320	357	394	17,8 19,9 22,0
800	Finanzierung	m² BGF	—	—	—	—

Alles hier machbar



Darstellung der Gesamtkosten Grundschule „Tempelhofer Straße“

- Der Maßnahmebeschluss wurde im Dezember 2019 mit Gesamtkosten über 9,28 Mio. € gefasst. Mit der nunmehr 4. Novellierung steigen die Gesamtkosten um insgesamt 8,42 Mio. € **auf insgesamt 17,70 Mio. €** und damit um **+91 %**.
- Der Anteil der aktuellen 4. Novellierung liegt bei ca. 2,37 Mio. €. bzw. **+15%**.
- Die Gesamtkosten (KG 200-700) liegen damit - bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes - bei ca. 2.690 €/m² BGF.
- Im Vergleich zu anderen Schulsanierungen sind die Kosten für die Herstellung der Außenanlagen erhöht. Dies ist auf die verhältnismäßig großen Außenanlagenflächen (31.500m²) zurückzuführen.
- Nach Abzug des erhöhten Aufwands bei den Freianlagen ergibt sich ein Vergleichswert von **ca. 2.550 €/m² BGF**

Alles hier machbar



Prüfung der Wirtschaftlichkeit:

- Hierzu eignet sich der Vergleich mit den Kosten eines vergleichbaren Neubaus.

BKI Kosten 2020 - Allgemeinbildende Schulen - i. M. ca. 2.350 €/m² BGF

- Unter Berücksichtigung der aktuellen Inflationsrate und Energiepreise würde sich der zum Vergleich herangezogene Neubauwert entsprechend erhöhen:

Statista 2023 + 17% Baupreissteigerung 2020-2022 - **ca. 2.750 €/m² BGF**

- Damit liegen die Gesamtkosten bei ca. 93% des Neubauwerts (Stand 2022).

Alles hier machbar



Grundschule „Tempelhofer Straße“ mit Hort und Sportbereich

Gründe für die Novellierung:

- Fehlende Fachkräfte und krankheitsbedingte Personalausfälle bei den ausführenden Firmen führen zu einer Überschreitung von Fristen. Das hat Auswirkungen auf Nachfolgende Gewerke. Teilweise wurden **Ersatzvornahmen** notwendig, wenn Leistungen durch Auftragnehmer gar nicht erbracht wurden (u.a. Los Trockenbau).
- Aktuell sind Tischlerleistungen-Innentüren vakant, ggf. ist auch hier eine zeitnahe Ersatzvornahme erforderlich.
- Hinzu kommen krankheitsbedingte Ausfälle und Wechsel bei projektverantwortlichen Fachplanern (Bauüberwachung durch Entwurfsverfasser und Fachplaner der Technischen Gebäudeausrüstung).
- Durch die **verlängerte Bauzeit** von 24 Monaten auf voraussichtlich 42 Monate haben die aktuell erheblichen Preissteigerungen in der Baubranche deutliche Auswirkungen auf die Gesamtbaukosten des Vorhabens.