

BESCHLUSSVORLAGE V0894/21 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Herr Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de	
Datum	29.09.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	12.10.2021	Vorberatung	
Jugendhilfeausschuss	14.10.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Kultur und Bildung	14.10.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	19.10.2021	Vorberatung	
Stadtrat	28.10.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Erweiterung, Sanierung und Umbau der bestehenden zweigruppigen zu einer dreigruppigen städtischen Kindertageseinrichtung in der Fröbelstraße in Ingolstadt Irgertsheim (Referenten: Herr Hoffmann, Herr Engert, Herr Kuch)

Antrag:

Projektgenehmigung für die Erweiterung und Umbau der Kita Irgertsheim in der Fröbelstraße in Ingolstadt:

1. Auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung wird für die Erweiterung sowie die notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen des Bestandes der Kita Irgertsheim in der Fröbelstraße um eine Gruppe zu einer dreigruppigen Einrichtung die Projektgenehmigung erteilt.
2. Die Gesamtkosten in Höhe von 3.260.000 Euro für die Erweiterung, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der KiTa „Fröbelstraße“ werden genehmigt. Die erforderlichen Mittel werden auf der Haushaltstelle 464000.940951.1 (Kita Irgertsheim: Erweiterung) bereitgestellt.
3. Die Freigabe der weiteren Planungsstufen wird genehmigt.

4. Der Erweiterungsbau soll in Holzbauweise errichtet werden. Die Verwaltung wird ermächtigt bei Kostenüberschreitungen größer 20 % der kalkulierten, von Holz abhängigen Gewerke, bzw. größeren Terminengpässen/-verschiebungen auf einen Stahlbetonbau umzuschwenken.
5. Die für den Betrieb der Kita notwendigen Planstellen für 1,0 VZÄ Erzieher*in (S 8a) und 1,0 VZÄ Kinderpfleger*in (S 3) sowie 0,5 VZÄ Küchenkraft (E3) werden im Stellenplan 2023 geschaffen. Der Besetzung der Stellen im Vorgriff bereits ab September 2022 wird zugestimmt (Antrag des Amtes für Kinderbetreuung und vorschulische Bildung).

Programmgenehmigung und Projektgenehmigung für den Neubau einer Containeranlage als Interimslösung für die Kita und die Grundschule Irgertsheim in der Fröbelstraße in Ingolstadt:

1. Auf Basis der vorliegenden Vorentwurfsplanung wird die Programmgenehmigung sowie die Projektgenehmigung für die Auslagerung der Kita in der Fröbelstraße mit einem Containerbau erteilt.
Die Maßnahme beinhaltet zwei Module, die miteinander verbunden sind:
 - a. Das erste Modul (Kita) dient der Unterbringung der dreigruppigen Kindertagesstätte während der Bauphase. Die Container für diese Anlage werden angemietet.
 - b. Das zweite Modul (Grundschule) besteht aus der umzusetzenden Containeranlage der Grundschule Irgertsheim und wird weiterhin von der Schule genutzt. Diese Container befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Ingolstadt.
2. Die vorläufigen Gesamtkosten in Höhe von 768.000 € werden genehmigt. Die erforderlichen Mittel werden auf der Haushaltstelle 464000.935953 (Kita Irgertsheim: Containeranlage) bereitgestellt.
Zusätzlich fallen Mietkosten in den Jahren 2022 und 2023 in Höhe von 646.000 € (pro Jahr ca. 323.000 €) auf der Haushaltsstelle 464002.530200 an.
3. Die Freigabe der weiteren Planungsstufen wird genehmigt.

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Gabriel Engert
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Bernd Kuch
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 4.028.000 € (3.260.000 € Erweiterung und Umbau; 768.000 € Containeranlage)		
Jährliche Folgekosten Zzgl. jährliche Mietkosten: 323.000 € pro Jahr Mietdauer 2 Jahre = 646.000 € Miete	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 464000.940951.1 (HAR Übertrag in 2022) Kita Irgertsheim: Erweiterung	Euro: 1.508.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) Art. 10 FAG ca. 805.000 €	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum 20 Kita Irgertsheim: Erweiterung 2023: 464000.940951.1 2024: 464000.940951.1 2025: 464000.940951.1 Kita Irgertsheim: Containeranlage 2022: 464000.935953 2023: 464000.935953 KiTa Irgertsheim: Miete Container 2022: 464002.530200 KiTa Irgertsheim: Miete Container 2023: 464002.530200	Euro: 650.000 € 650.000 € 413.000 € 320.000 € 448.000 € 323.000 323.000
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Von den Gesamtkosten der Erweiterungsmaßnahme in Höhe von 4.028.000,- Euro wurden bereits ca. 39.000,00 Euro verausgabt, sodass noch Finanzmittel in Höhe von 3.989.000 Euro im Haushalt bereitzustellen sind.

In der Investitionsplanung stehen auf der Haushaltsstelle 1.464000.940951.1 (Kita Irgertsheim: Erweiterung) für die Maßnahme im Haushalt 2021 bereits 1.508.000 € zur Verfügung. Die im laufenden Haushaltsjahr nicht abgeflossenen Mittel werden zur Übertragung als Haushaltsreste in das Haushaltsjahr 2022 angemeldet.

Die Finanzierung dieser Maßnahme weicht vom Bauinvestitionsprogramm (Stand: 04.10.2021) ab. Im Haushaltsjahr 2025 sind bei der Haushaltsstelle 1.464000.940951.1 (Kita Irgertsheim: Erweiterung) Mittel in Höhe von 413.000,- Euro bereitzustellen; der ursprünglich geplante Ansatz lag bei 975.186,- Euro. Das führt zu einer Minderung in Höhe von 562.186,- Euro.

Weiterhin kann der Ansatz auf der Haushaltsstelle 464000.935953 (Kita Irgertsheim: Container) im Haushaltsjahr 2023 von 910.000,- Euro auf 448.000 Euro reduziert werden. Dies führt zu einer Minderung in Höhe von 462.000,- Euro.

Die Entlastung der mittelfristigen Finanzplanung beträgt somit insgesamt 1.024.186,- Euro.

Förderung:

Es gibt diverse Förderprogramme unterschiedlicher Fördergeber, die im Rahmen des Projektes genutzt werden könnten. Aufgrund der jeweiligen Förderrichtlinien ist eine Kumulierung von Fördergeldern weitestgehend ausgeschlossen. Im Rahmen der Beantragung der Fördermittel wird geprüft, inwieweit ein Optimum ausgeschöpft werden kann. Als Mindestbetrag für die Fördereinnahmen ist mit den Geldern aus der FAG Förderung des Freistaat Bayerns zu rechnen.

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

1. Beschlusslage

- Die Programmgenehmigung zur Erweiterung und Umbau der Kita Irgertsheim um eine Gruppe zu einer dreigruppigen Einrichtung (StR-Beschluss V0017/20 vom 13.02.2020)

2. Projektbeschreibung

Mit der Programmgenehmigung V0017/20 vom 13.02.2020 wurde die Notwendigkeit des Bedarfes für die Erweiterung und den Umbau dieser Kindertageseinrichtung begründet:

Für die Kita Irgertsheim besteht ein zusätzlicher Bedarf an ortsnahen Betreuungsplätzen sowohl im Krippen- als auch im Kindergartenbereich, der durch eine altersgemischte Gruppe gedeckt werden kann. Die Stadt Ingolstadt als örtlicher Träger der öffentlichen Jugendhilfe ist gesetzlich verpflichtet die erforderlichen Betreuungsplätze in Kindertageseinrichtungen bereitzustellen. Für die zusätzlich erforderliche Kita-Gruppe soll ein Erweiterungsbau an die Bestands-Kita angebaut werden. Die vorliegende Planung setzt das vom Amt für Kinderbetreuung und vorschulische Bildung geforderte Raumprogramm um.

3. Planung / Konzept

3.1 Erweiterung und Umbau der Kita Irgertsheim:

Um das aus dem zukünftigen Betreuungsbedarf resultierende Summenraumprogramm umsetzen zu können muss das Bestandsgebäude der aktuell zweigruppigen Kindertagesstätte umgebaut und ein Erweiterungsbau errichtet werden. Beide Baukörper werden mittels eines Verbindungsganges miteinander verbunden und bilden somit eine Einheit.

Im Bestand werden lediglich einige Wände entfernt, damit die Nebenräume wie Sanitärbereiche und Garderoben neu angeordnet und optimiert werden können. Das pädagogische Konzept und die Bedarfsflächen werden umgesetzt und abgedeckt. Der ehemalige Bewegungsraum wird zum dritten benötigten Gruppenraum mit angrenzendem Ruheraum.

Im Bestandsgebäude werden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen:

Alle Böden werden erneuert, die bestehende abgehängte Decke wird durch eine Akustikdecke ausgetauscht, die Sanitärbereiche werden komplett erneuert. Zudem werden alle Wände aufgearbeitet und neu gestrichen.

Um auf einen evtl. geänderten altersgerechten Bedarf reagieren zu können, werden die neuen Räume so ausgeführt, dass sie sowohl als Krippe für Kinder unter drei Jahren als auch für Kindergartenkinder genutzt werden können.

Im eingeschossigen Erweiterungsbau befinden sich das Büro der Leitung, der Personalraum, ein Mehrzweckraum, der Speiseraum, eine Vorbereitungsküche sowie die Sanitärbereiche für das Personal und ein Behinderten-WC. Die Essenzubereitung und -anlieferung erfolgt über die benachbarte Grundschule auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Das bestehende Gebäude ist bisher nicht behindertengerecht erschlossen, durch den Anbau und die Neugestaltung des Eingangsbereiches kann eine behindertengerechte Erschließung erreicht werden.

Mit Wärme versorgt wird die Kita über die Heizzentrale der angrenzenden Schule, die ebenfalls im Rahmen der Schulsanierung erneuert bzw. durch eine nachhaltige Pelletheizung ausgetauscht wird. Die Beheizung des Bestandes erfolgt über neue Heizkörper, der Erweiterungsbau wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der sommerliche Wärmeschutz im Neubau wird durch die Bauweise und die außenliegende Verschattung gesichert.

Die Gruppenräume, Nebenräume und der Sanitärbereich werden mit einer dezentralen Lüftung ausgestattet. Im Neubau wird eine zentrale Lüftungsanlage eingebaut.

Der erdgeschossige Erweiterungsbau wird bevorzugt in Holzmassivbauweise errichtet, alternativ könnte die Konstruktion als Stahlbetonkonstruktion aus Fertigteilen mit außenliegender, hinterlüfteter Wärmedämmung ausgeführt werden (siehe 3.4). Das Gebäude wird mit einer Holzfassade in Anlehnung an das Bestandsgebäude versehen.

Das Dach des Neubaus wird im Bereich der Nebenräume und des Flures begrünt, das Dach über Speise- und Mehrzweckraum wird als Pultdach mit Blecheindeckung und einer PV-Anlage mit einer Leistung von 15,6 kW-Peak hergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über den bestehenden Hausanschluss im Anschlussraum des Kellergeschosses. Die bestehende Unterverteilung im Putzraum wird wegen der Raumänderung im Kellergeschoss neu aufgebaut. Alle bestehenden Leitungen werden vorschriftsmäßig umgelegt bzw. erneuert. Im Bestandskeller, der sich unter den Sanitärräumen befindet, sind der Hausanschlussraum und ein Lagerraum untergebracht.

Zur Stromkreisaufteilung im Erweiterungsbau wird eine weitere Unterverteilung im Personal-WC montiert.

Für die Außenspielflächen stehen nach Fertigstellung insgesamt circa 750 m² zur Verfügung. Der bestehende Außenspielbereich wird modernisiert und mit altersgerechten Spielgeräten für die Krippenkinder ergänzt.

Im Außenbereich an der Fröbelstraße wird der benötigte Kinderwagenraum und der Müllraum untergebracht.

Die Fertigstellung des Erweiterungsbaus und der Sanierungsarbeiten sind zum Sommer 2023 geplant.

3.2 Neubau einer Containeranlage als Interimslösung für die Kita und Grundschule Irgertsheim:

Aktuell wird auch für die benachbarte Grundschule eine neue Planung erarbeitet: Die bestehende Schule soll saniert und ebenfalls mit einem Erweiterungsbau vergrößert werden.

Um beide Projekte zeitlich und logistisch optimal abwickeln zu können und den Kita- und Schulbetrieb möglichst wenig zu belasten, wurde folgendes Konzept nach intensiver Abstimmung mit den Nutzern, dem Schulverwaltungsamt und dem Amt für Kinderbetreuung und vorschulische Bildung erarbeitet:

- a. Modul 1 - Kindergarten: Für die Erweiterung und Umbau der Kita Irgertsheim ist eine Containeranlage als Interimslösung für die Zeit des Umbaus und der Neubaumaßnahmen notwendig. Dieses Modul muß bezugsfertig sein, wenn die Baumaßnahme im Kindergarten beginnt.
Die vorbereitenden Baumaßnahmen und die Aufstellung der Container erfolgt im 2. Quartal 2022.
- b. Modul 2 - Grundschule: Für die Erweiterung und Sanierung der Grundschule Irgertsheim ist eine Containeranlage als Interimslösung für die Zeit des Umbaus und der Neubaumaßnahmen notwendig bzw. sinnvoll, um den laufenden Schulbetrieb möglichst wenig zu stören.
Die Grundschule wird in zwei Bauabschnitten erweitert und saniert. Der erste Bauabschnitt (Erweiterungsbau) beginnt im Q3/2022. Die bestehende aktuell auf dem Platz des zukünftigen Erweiterungsbaus situierte zweigeschossige Containeranlage mit vier Unterrichtsräumen wird nördlich des Kita-Neubaus auf die gegenüberliegende Seite der Fröbelstraße umgestellt.

Die neue Containeranlage mit beiden Modulen entspricht dem Summenraumprogramm der Kita Irgertsheim sowie einem vom Schulverwaltungsamt erstellten Teilauslagerungsraumprogramm für den Fachbereich Werken, den Lehrer- und Verwaltungs- sowie Verpflegungsbereich.

In folgender Darstellung ist der geplante zeitliche Ablauf der verschiedenen Nutzungen für die Containeranlage bzw. die Bauphase der Kita dargestellt:

Zeitpunkt	Container – Modul 1	Container Schule – Modul 2
Bis Sommerferien 2022	Vorarbeiten zur Containerumsetzung und Aufstellung der gemieteten Container für 3 Kita-Gruppen	Vorarbeiten zur Containerumsetzung
Sommerferien 2022	Umzug der Kita in die Containeranlage	Umsetzung und Umzug der Schulcontainer auf das Grundstück nördlich der Kita
Q3 / 2022 – Q3 / 2023	Nutzung der Containeranlage durch Kita	Nutzung der Containeranlage durch Schule
Sommerferien 2023	Umzug der Kita aus der Containeranlage in den sanierten Bestand und den neuen Erweiterungsbau der Kita	Umzug der Klassenräume aus dem Container in den neuen Erweiterungsbau der Schule
	Umzug der Grundschule mit Fachbereich Werken, Lehrer- und Verwaltungsbereich, Verpflegungsbereich mit Küche und Speisesaal in die Containeranlage	
Q3 / 2023 – Q4 /2024	Schulnutzung der Containeranlage bis Fertigstellung Sanierung Schule Bestand und Sportbau	
Q4 / 2024	Abbau Containeranlage	Abbau Containeranlage

3.3 Nutzung und Raumprogramm

Erweiterung und Umbau der Kita Irgertsheim:

- Sanierung der Kindertageseinrichtung für 2 Kindergartengruppen (50 Kinder) mit Nebenräumen + 1 Krippengruppe (12 Kinder) mit Ruheraum; mit Lager, Garderoben, Spielflur, Sanitärräume und Nebenräume. Das Kellergeschoss bleibt bestehen.
- Neuer eingeschossiger Baukörper mit Pultdach für den Mehrzweckraum, Leiterinnenzimmer, Personalraum, Küche, Sanitärräume und Speiseraum. Der Neubau ist nicht unterkellert.
- Die Nebenräume sind funktionell nach Westen zur Erschließungsstraße ausgerichtet.

Neubau einer Containeranlage als Interimslösung für die Kita und Grundschule Irgertsheim:

Modul 1 - Kindergarten:

- Der erdgeschossige Bau reagiert auf den Bedarf der Kindertageseinrichtung für 2 Kindergartengruppen (50 Kinder) mit Nebenräumen + 1 Krippengruppe (12 Kinder) mit Ruheraum, Lager, Spielgeräteraum, Garderoben, Spielflur, Sanitärräume, Leiterinnenzimmer, Personalraum, Teeküche (Personal), Sanitärräume und Speiseraum.
- Die Nebenräume sind funktionell nach Westen zur Erschließungsstraße ausgerichtet

Modul 2 - Grundschule (Bestandscontainer):

- Im Erdgeschoss befinden sich 2 Multifunktionsräume für eine flexible Nutzung im Schul- und Mittagsbetriebsbetrieb. Die beiden Räume im Obergeschoss werden als Klassenzimmer genutzt. Mit Umsetzung der Containeranlage wird der feste IT-Raum im Container aufgelöst und die Grundschule mit zusätzlichen mobilen Endgeräten ausgestattet. Damit steht sowohl im Bestandsgebäude wie auch der Containeranlage eine mobile IT-Ausstattung zur Verfügung.

- Eine Sanitäranlage wird ergänzt.
- Das Treppenhaus und der Flurbereich werden ertüchtigt und mit Garderoben ergänzt.

Modul 1 und Modul 2: Nutzung durch die Schule nach Auszug Kita:

- Umnutzung der Kita-Containerräume in Lehrer- und Verwaltungsräume (Lehrerzimmer, Rektorat, Sekretariat, Archiv, Lehrmittel, Erste Hilfe Raum, Elternsprechzimmer, Büro Hausmeister), in Fachraum Werken und Nebenraum sowie Verpflegungsräume (Aufbereitungsküche, Speisesaal, Umkleide und Büro für das Küchenpersonal). Die Küche und das Lager aus der Kita-Nutzung, sowie die Toiletten bleiben erhalten. Die Einbauküche im Untergeschoss der Grundschule wird in die Containeranlage umgebaut.

3.4 Baukonstruktion

Erweiterungsbau Kita

Die Vor- und Nachteile eines Massivbaus mit Betonfertigteilen wurden gegenüber einer Holzbauweise abgewogen:

Die Mehrkosten einer Holzbauweise liegen bei ca. 95.000 €.

Bezogen auf die Bauzeit und die bauphysikalischen Eigenschaften werden die verschiedenen Bauweisen bei dieser Konstruktion Ihre Vor- und Nachteile etwa aufwiegen. Durch den jeweils möglichen hohen Vorfertigungsgrad handelt es sich in beiden Fällen um eine schnelle Bauweise, ein zügiger Bauablauf wird begünstigt.

Insbesondere aber die Abmessungen und eingeschossige Ausführung des Gebäudes eignen sich für die Ausführung in Holz, vor allem aber aus Aspekten der Nachhaltigkeit wird empfohlen den Erweiterungsbau in Holzbauweise auszuführen (Antragspunkt 4).

Aktuell gibt es aufgrund der Lieferengpässe auf dem Holzmarkt Kosten- und Terminrisiken. Die Verwaltung wird ermächtigt bei Kostenüberschreitungen größer 20 % der kalkulierten, von Holz abhängigen Gewerke, bzw. größeren Terminengpässen/-verschiebungen auf einen Stahlbetonbau umzuschwenken.

Containeranlage:

- Gründung Streifenfundamente
- Dachtragwerk Metalldeckung, geneigt (Kaltdach)
- Decke Akustikdecke
- Wände, Außenwände, Innenwände sowie Decke: Containeranlage
- Fußböden Linoleum, Fliesen

4. Kosten und Finanzierung

Erweiterung und Umbau der Kita Irgertsheim:

a. Erweiterung (Neubau - Holzbauweise)

Grundlage der Kosten ist die aktuelle Kostenberechnung – Stand: 23.08.2021

Kostengruppen

KG 200 (Erschließung/Herrichten)	15.000 €
KG 300 (Bauwerk-Baukonstruktion)	890.000 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	300.000 €
KG 500 (Außenanlagen)	155.000 €
KG 600 (Ausstattung)	45.000 €
KG 700 (Baunebenkosten)	325.000 €

Baukosten berechnet brutto **1.730.000 €**

b. Umbau (Bestand)

Grundlage der Kosten ist die aktuelle Kostenberechnung – Stand: 23.08.2021

Kostengruppen

KG 200 (Erschließung/Herrichten)	11.000 €
KG 300 (Bauwerk-Baukonstruktion)	460.000 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	325.000 €
KG 500 (Außenanlagen)	76.000 €
KG 600 (Ausstattung)	38.000 €
KG 700 (Baunebenkosten)	225.000 €

Baukosten berechnet brutto **1.135.000 €**

Gesamtkosten

Erweiterung und Umbau

a. Erweiterung (Neubau)	1.730.000 €
b. Umbau (Bestand)	1.135.000 €

Baukosten berechnet brutto **2.865.000 €**

zzgl. erwarteter Baupreissteigerung ca. 3,5% 100.000 €

Indexierte Baukosten **2.965.000 €**

zzgl. besonderer Projektrisiken ca. 10 % 295.000 €

Gesamtkosten **3.260.000 €**

Förderfähige Kosten 2.149.000 €

Neubau einer Containeranlage als Interimscontainer für die Kita und Grundschule Irgertsheim:

In der Programmgenehmigung für die Kita waren keine Kosten für die temporäre Auslagerung aufgeführt, allerdings waren in der Programmgenehmigung für die Schule V0013/20 vom 13.02.2020 Auslagerungskosten für die Schule enthalten – diese Kosten entfallen damit in der Projektgenehmigung für die Schule, die sich im gleichen Sitzungslauf befindet. Grundlage der Kosten ist die aktuelle Kostenberechnung – Stand: 23.08.2021

Kostengruppen

KG 200 (Erschließung/Herrichten)	50.000 €
KG 300 (Bauwerk-Baukonstruktion)	255.000 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	60.000 €
KG 500 (Außenanlagen)	140.000 €
KG 600 (Ausstattung)	50.000 €
KG 700 (Baunebenkosten)	270.000 €

Baukosten berechnet brutto **825.000 €**

abzgl. Kosten für Umsetzung der bestehenden
Containeranlage der Schule (in V0895/21 enthalten) 180.000 €

Baukosten berechnet brutto (bereinigt) **645.000 €**

zzgl. erwarteter Baupreissteigerung ca. 3,5% 23.000 €

Indexierte Baukosten **668.000 €**

zzgl. besonderer Projektrisiken ca. 15 % 100.000 €

Gesamtkosten **768.000 €**

Zuzüglich Mietkosten von ca. 323.000 € pro Jahr, über zwei Jahre 646.000 €.

Besondere Projektrisiken

Die besonderen Projektrisiken wurden aus folgenden Gründen mit einem vergleichweisen hohen Prozentsatz angesetzt:

- Die Baubranche ist aktuell von Lieferengpässen und hohen Preisschwankungen geprägt, gerade bei der Anmietung oder Kauf von Containern ist die Volatilität besonders hoch (40 – 60 %)
- enger Terminplan (30 – 50 %)
- Baugrundrisiko (20 %)

Gebäudegrunddaten

Erweiterungsbau mit Sanierung Bestandsgebäude:

BRI:	3.340 m ³	Gesamtkosten / m ³	857 €
BGF:	810 m ²	Gesamtkosten / m ²	3.537 €
HNF:	451 m ²	Gesamtkosten / m ²	6.353 €

Die Kennwerte wurden mit Baukosten KG 200-700 von 2.865.000 € ermittelt.

Containeranlage:

BRI:	2.039 m ³	Gesamtkosten / m ³	405 €
BGF:	715 m ²	Gesamtkosten / m ²	1.154 €

Die Kennwerte wurden mit Baukosten KG 200-700 von 825.000 € ermittelt.

Miete: 323.000 € pro Jahr	Miete pro Jahr / BGF	451 €
---------------------------	----------------------	-------

Hinweis

Mit Finalisierung dieser Vorlage wurden die neuesten Zahlen des Bayerischen Landesamts für Statistik zur Baupreientwicklung bei Wohngebäuden veröffentlicht:

Gegenüber dem August 2020 stiegen die Baupreise um 11,8 % innerhalb eines Jahres, für den Mai war noch ein Wert von 5,8 % genannt. Die höchsten Zuwachsraten gibt es aktuell bei den Zimmerer- und Holzbauarbeiten mit 38,2 %, sowie bei Raumluftechnischen Anlagen mit 19,7 %.

Ein Teil der hohen Preissteigerungen lässt sich laut Bayerischem Landesamt für Statistik mit dem Basiseffekt, der sich durch die Mehrwertsteuersenkung in der zweiten Jahreshälfte 2020 ergibt, erklären. Der überwiegende Anteil der Preissteigerung dürfte aus der Corona-bedingten Auftrags- und Liefersituation, sowie der zuletzt stark gestiegenen Energiepreise resultieren.

In den Beträgen dieser Vorlage ist die außergewöhnliche Höhe der aktuellen Preissteigerung nicht eingerechnet, es wurden die Durchschnittswerte der letzten Jahre bis zu den zuletzt veröffentlichten statistischen Werten aus diesem Jahr berücksichtigt. Sollte sich die Situation verstetigen, so ist mit höheren Kosten bei diesem Bauvorhaben zu rechnen.

Anlagen

- Anlage 1: EG Bestand
- Anlage 2: EG Neubau
- Anlage 3: Ansichten / Schnitte
- Anlage 4: Lageplan
- Anlage 5: EG Gesamt
- Anlage 6: Container Kita und Grundschule