

„Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die möglichen Betriebskosten inklusive Abschreibungen für die von BIREGIO vorgeschlagenen Varianten (analog der Liste aus der Präsentation von BIREGIO am 11.11.2020) im Vergleich zu Ist-Situation in einer Grobschätzung vorzulegen.“

Allgemeine Hinweise:

Klärung der Begrifflichkeiten, der Flächen-Bezugsgrößen und der Parameter der Abschreibungen für eine einheitliche und vergleichbare Betrachtungsweise bei den Nebenkosten.

Der Flächenbedarf für das jeweilige Schulgebäude wird über die Programmfläche – siehe Schulbau-Förderprogramme – abgebildet.

Die Hauptnutzfläche – HNF (s. Gutachten BIREGIO), Begriff aus der DIN 277 (Fassung von 1987) beinhaltet folgende Funktionsbereiche:

1. Wohnen und Aufenthalt (= HNF 1)
2. Büroarbeit (= HNF 2)
3. Produktion, Maschinen- und Handarbeit, Experimente
4. Lager, Verkaufen und Verteilen
5. Unterricht, Bildung und Kultur (= HNF 5)
6. Heilen und Pflegen

HNF 1 – Wohnen und Aufenthalt

Wohnräume, Gemeinschaftsräume, Pausenräume, Warteräume, Speiseräume, Hafträume

HNF 2 – Büroarbeit

Büroräume, Großraumbüros, Besprechungsräume, Konstruktionsräume, Schalterräume, Bedienungsräume, Bürotechnik

HNF 5 - Unterricht, Bildung und Kultur

Unterrichts- und Übungsräume, Bibliotheksräume, Sporträume, Versammlungsräume, Bühnen- und Studioräume, Sakralräume

Sonstige Flächen fallen nach der DIN 277 (Fassung von 1987) unter die Bezeichnungen:

- | | |
|--|----------------------------|
| 7. Sonstige Nutzungen | – Nebennutzflächen (NNF), |
| 8. Betriebstechnische Anlagen | – Funktionsfläche (FF) und |
| 9. Verkehrserschließung und -sicherung | – Verkehrsfläche (VF) |

Die lfd. Nr. 7 bis 9 der DIN 277 (Fassung 1987) bilden somit die Flächen für die Sanitärbereiche, die Garderoben, die Abstellräume, die Technikbereiche sowie alle Hallen- und Erschließungsflächen ab.

Zur Vereinfachung wurden die HNF des BIREGIO-Gutachtens mit den Gesamt-NGF-Werten aus dem Reinigungsmanagement per Dreisatz ins Verhältnis gesetzt, da ansonsten die Verbrauchskosten durch die fehlenden Flächen (siehe Nr. 7 – 9) um ca. 30 – 40 % zu niedrig angesetzt worden wären.

Die Nettogrundrissflächen (NGF) wurden, sofern nur Bruttogrundrissflächen (BGF) vorlagen, zur Vereinfachung über den allgemein anerkannten Umrechnungsschlüssel – Faktor 1,1 – ermittelt.

Zur Ermittlung der Abschreibungsraten im Falle von notwendigen Flächenerweiterungen wurden folgende Baukostenpreise (brutto) zugrunde gelegt:

- 2017: 1.590 €/m² BGF (KG 300 + 400)
- 2018: 1.640 €/m² BGF (KG 300 + 400)
- 2019: 1.750 €/m² BGF (KG 300 + 400)
(Quelle: BKI Baukosten Gebäude, Ausgabe 2017-2019)
- Ansatz für 2020, unter Berücksichtigung des Preisindex:
1.825 €/m² BGF (KG 300 + 400)
- Ansatz für 2021, unter Berücksichtigung des Preisindex:
1.900 €/m² BGF (KG 300 + 400)

Die KG 300 + 400 entsprechen ca. 60% der Gesamtbaukosten – ermittelter Näherungswert aus der Kostenfeststellung Generalsanierung Michelberg-Gymnasium.
(Dieser deckt sich mit den Erfahrungswerten von 35 – 40 % aus anderen städtischen Bauvorhaben.)

→ **für 2021, gerundet: 3.170 €/m²** (3.166,67 €/m²)

Mithilfe dieses Näherungswertes (brutto m²-Preis, KG 100 – 700) können die Gesamtbaukosten für die notwendigen Erweiterungsbauten bestimmt werden.

In der Berechnung wurden für Anbauten eine Nutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt und in den Abschreibungen (Ergebniskonto 47110000) der Varianten berücksichtigt.

Hinweis:

Unter Berücksichtigung des Ende 2020 in Kraft getretenen GEG und den allgemeinen Preissteigerungen im Bausektor wird ein deutlicher Anstieg bei den Gesamtinvestitionen erwartet!

Diese allgemeinen Herstellungskosten berücksichtigen weder die Rückbaukosten eines abgängigen Bestands, noch die sonstigen Ausgaben für Interimsmaßnahmen und Umzüge. Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieser GRD nur mit sehr groben Kostenparametern gearbeitet wurde – siehe auch BIREGIO-Gutachten, Rückbauten nach Ansicht der städtischen Sachverständigen und der Verwaltung bis auf den Technikbereich nahezu auf den Rohbau

erfolgen müssen, wurde mit den Herstellungskosten 2021 ein einheitlicher Mischansatz gewählt. Die baulichen Maßnahmen beginnen frühestens 2023!

Aufgestellt, 21.04.2021
Joachim Burkert – FB 3