



Kostensteigerung Theodor –Heuss- Schule und Wirtschaftlichkeitsberechnung Parkhaus

Abnahmen der TGA und Inbetriebnahme

Anlieferung und Einbau Mobiliar

Umzug ab 21.7.2023



Kostenberechnung 10/2019: **32.700.000,- €**

Kostenstand 07/2023: **39.449.000,- €**

Steigerung: **6.749.000,- €**

Entspricht 17,1%

Mehrkosten nach Gewerken:

- **Gründung/ Spezialtiefbau: von 1.100.000,- auf 2.855.000,-
Stauraumkanal/ Tiefergründung/ Gründung Winkelstützwand zum Rasselberg**
- **Rohbau: von 6.998.000,- auf 8.159.000,-
Änderung Stahlbau/ Mehrkosten Corona/ Deckenüberhöhung/ Einbauteile**
- **Holzfassade/ Holzaußenwände/ Innenwände: von 2.900.000,- auf 3.990.000,-
Änderung Fassadenholz/ Änderung Fassade / Preissteigerung Dämmung**
- **Dachabdichtung: von 1.067.000,- auf 1.600.000,-
Änderung Pausenhalle, Mehrkosten Dämmung**
- **Verglasung Pausenhalle : von 703.000,- auf 1.080.000,-**
- **Metallbauarbeiten: von 1.300.000,- auf 2.430.000,-
Preissteigerung Alu und Glas**
- **Elektroarbeiten: vonb 2.963.000,-€ auf 4.117.000,-
Preissteigerung**

Vergleich Investition

Variante 1: Bau eines Parkhauses auf Lehrerparkplatz THS

Variante 2. Bau eines Parkhauses auf Grundstück Revikon

Variante 3 Anmietung von Revikon

Vergleich Investition

Variante 1: Bau eines Parkhauses auf Lehrerparkplatz THS

Annahme Grundstück neben Schule (Eigentum LDK)

Investition :

KGR 100:		entfällt
KGR 200:		<u>155.000,00€</u>
KGR 300:	Konstruktion Goldbeck	2.646.365,00€
	Gründung	671.000,00€
	Spezialtiefbau	406.000,00€
		<u>3.723.365,08€</u>
KGR 600		<u>445.000,00€</u>
KGR 700		<u>1.062.943,12€</u>
	Summe Investition:	<u>5.386.308,20</u>

Bau für 290 Stellplätze = 18.573,47 € / Stellplatz

Vergleich Investition

Variante 2: Bau eines Parkhauses auf Grundstück Revikon

Investition :

Berechnung Neubau eines Parkhauses:

Annahme Grundstück neben Schule (nicht Eigentum LDK)

KGR 100:	5.884m ² x 95,-€	558.980,00€
	+ Nebenkosten	<u>600.903,50€</u>
KGR 200:		<u>155.000,00€</u>
KGR 300:	Konstruktion Goldbeck	2.646.365,00€
	Gründung	671.000,00€
	Spezialtiefbau	406.000,00€
		<u>3.723.365,08€</u>
KGR 600		<u>445.000,00€</u>
KGR 700		<u>1.062.943,12€</u>
Summe Investition:		<u>5.987.211,70€</u>

Bau für 290 Stellplätze = 20.645,55 € / Stellplatz

Parkhaus Spilburg

Vergleich Investition

Variante 3 : Miete Stellplätze Fa . Revikon

Kennwerte Projekt	Grundstücksgröße "Baufeld"	circa	5.984 m ²					
		Befestigte Flächen (außerhalb Parkhaus)	250 m ²					
		Grünflächen	3.133 m ²					
	Parkhaus	BGF (Bruttogrundfläche) DIN 277	2.501 m ²					
		Stellplätze mit E-3	672 Stück					
		Stellplätze ohne E-3	627 Stück					
100 Grundstück								
Erwerbskosten			5.884 m ²	x	95,00 €/m ²	=	558.980,00 €	
Grundsteuersteuer								
Nebst + Grundbuchamt								
Vermessung	7,5%		1 Stück	x	41.923,50 €/Stück	=	41.923,50 €	600.903,50 €
								600.903,50 €
200 Herrichten und Erachließen								
Bereitmachung								
Rückbau Gebäude			0 m ²	x	0,00 €/m ²	=	0,00 €	
Rückbau befestigte Flächen			0 m ²	x	0,00 €/m ²	=	0,00 €	
Rodung			1 Stück	x	10.000,00 €/Stück	=	10.000,00 €	0,00 €
Straßenbau außerhalb der Grundstücksgrenzen								
Straßen- und Wegebaumaßnahmen		Annahme Umlage für Errichtung Sportparkstraße	0 Stück	x	0,00 €/Stück	=	0,00 €	0,00 €
Schallschutz		Schallschutzmaßnahmen zur benachbarten Wohnbebauung						
		nicht erhalten	0 m ²	x	0,00 €/m ²	=	0,00 €	0,00 €
Löschwasserbevorratung		Bereitstellung von Löschwasser zusätzlich zu in Netz vorhandener Menge						
		Annahme: nicht notwendig	0 Stück	x	0,00 €/Stück	=	0,00 €	0,00 €
Ausgleichsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen		Oberausgleich						
		Annahme: nicht notwendig	0 Stück	x	0,00 €/Stück	=	0,00 €	0,00 €
Kommunale Beiträge		Anschlußbeiträge, Erschließungsbeiträge etc.						
		nicht erhalten, Annahme: Grundstück ist erschlossen	0 Stück	x	0,00 €/Stück	=	0,00 €	0,00 €
Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung außerhalb der Grundstücksgrenzen		Herstellung eines neuen Schmutzwassererschusses						
		Schätzung	1 Stück	x	25.000,00 €/Stück	=	25.000,00 €	25.000,00 €
Versorgungsleitungen außerhalb der Grundstücksgrenze		Wasser						
		Annahme: Regen in ausreichender Dimensionierung an	1 Stück	x	5.000,00 €/Stück	=	5.000,00 €	5.000,00 €
Hausanschluss		Elektrohausanschluss Parkhaus, inkl. Aufstellung und Anbindung neuer Trafostation						
		grobe Schätzung	1 Stück	x	125.000,00 €/Stück	=	125.000,00 €	125.000,00 €
								155.000,00 €
300 Baukonstruktion und 400 Technische Anlagen und 500 Außenanlagen								
Parkhaus	Goldbeck	gemäß Angebot Goldbeck	1 Stück	x	6.074.000,00 €/Stück	=	6.074.000,00 €	
		Abschlag ohne E-3	1 Stück	x	-350.000,00 €/Stück	=	-350.000,00 €	
		Nachtrag N1 Blendschutz Achse A-1	1 Stück	x	25.000,00 €/Stück	=	25.000,00 €	5.749.000,00 €
	Weimer	Gründung, Baugrube, Mauerwerk, Außenanlagen	1 Stück	x	671.000,00 €/Stück	=	671.000,00 €	
	Küchner	Spezialtiefbau, Gründung	1 Stück	x	406.000,00 €/Stück	=	406.000,00 €	6.826.000,00 €
600 Einrichtung + Ausstattung								
Parkraumbewirtschaftungssystem			1 Stück	x	100.000,00 €/Stück	=	100.000,00 €	
Parklaktchnik			1 Stück	x	100.000,00 €/Stück	=	100.000,00 €	
Elektronikmöbel		u. V. der Verhandlungen mit der ENWAG	30 Stück	x	7.000,00 €/Stück	=	225.000,00 €	
Fluchtwegbeleuchtung		Pauschalbetrag	1 Stück	x	20.000,00 €/Stück	=	20.000,00 €	445.000,00 €
								445.000,00 €
700 Nebenkosten								
Vorfalbkosten Grundstücksentwicklung, anteilig			0,25 Stück	x	182.235,59 €/Stück	=	45.558,90 €	
Bauphase								
Vermessungsleistungen			1 Stück	x	15.000,00 €/Stück	=	15.000,00 €	
Erschließungsplanung			1 Stück	x	7.500,00 €/Stück	=	7.500,00 €	
Verkehrsgutachter			1 Stück	x	5.000,00 €/Stück	=	5.000,00 €	
Baugrunderforschung & abfällt, Bodenerforschung			1 Stück	x	10.000,00 €/Stück	=	10.000,00 €	
Baugeniettingkapazität			1 Stück	x	75.000,00 €/Stück	=	75.000,00 €	
Prüfsatzgebühren			1 Stück	x	100.000,00 €/Stück	=	100.000,00 €	
Abnahmen, TÜV etc.			1 Stück	x	10.000,00 €/Stück	=	10.000,00 €	
Begleitung Kampfmittelthematik			1 Stück	x	5.000,00 €/Stück	=	5.000,00 €	
SIGBKO			1 Stück	x	10.000,00 €/Stück	=	10.000,00 €	
Planungskosten, inkl. Begleitung Ausführung			1 Stück	x	150.000,00 €/Stück	=	150.000,00 €	
Brandschutzkonzept			1 Stück	x	4.500,00 €/Stück	=	4.500,00 €	
Zuschlag auf Baukosten für Projektentwicklung und Übernahme Da		12% der KGR 200 + 300 + 400 + 500 + 600	1 Stück	x	891.120,00 €/Stück	=	891.120,00 €	
Summe								1.328.678,90 €
Finanzierungskosten			1 Stück	x	150.000,00 €/Stück	=	150.000,00 €	1.478.678,90 €
Summe Kostengruppen 100 - 700								9.505.582,40 €
		zugl. Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes, Nachträge.					1,0%	95.055,82 €
Endsumme, ohne Mehrwertsteuer								9.600.638,22 €
		zugl. Mehrwertsteuer auf KGR 200 bis 700					19,0%	1.709.949,60 €
Endsumme, inkl. Mehrwertsteuer								11.310.587,82 €
		entspricht pro Stellplatz bei Anzahl ohne E-3					627	18.039,22 €

Vergleich Investition

Var. 1 Lehrerparkplatz:	Kosten / Stellplatz:	18.573,47
Var. 2 Grundstück Revikon	Kosten/ Stellplatz	20.645,55
Var. 3 Miete Fa. Revikon	Kosten/ Stellplatz	15.300,-
Vergleich Stellplatz PH KKR ohne KS	Kosten/Stellplatz	16.500,-

Bewertung der Varianten:

Var. 1 auf Lehrerparkplatz:

- Pfahlgründung notwendig
- Kollision mit Erdsonden (58 Stück a 64 m) = Solarthermie nicht möglich
- Entfall Solarthermie = Passivhausstandart nicht erreichbar
- Entfall von Fördermitteln

- Architektur ?

Var. 2 Grundstück Revikon

- Kauf Grundstück möglich?
- Teuer

Parkhaus Spilburg

Vorteile Miete:

Feste Miete für 30 Jahre
Bewirtschaftungskosten werden „spitz“ abgerechnet
Anpassung der Parkkapazität (nach oben)

Keine Ablösekosten nur Dingliche Sicherung
Kein Unterhaltungsaufwand

Nachteil Miete:
Keine Schaffung von Eigentum