

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276)

Stand: 1. Quartal 2018 / Bundesdurchschnitt inkl. 19 % MWSt

Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard



BRI 430 €/m³

von 350 €/m³
bis 510 €/m³



BGF 1.570 €/m²

von 1.340 €/m²
bis 1.850 €/m²



NUF 2.440 €/m²

von 2.040 €/m²
bis 3.070 €/m²



NE 68.090 €/NE

von 43.290 €/NE
bis 151.270 €/NE
NE: Arbeitsplätze

Kostenkennwerte für die Kostengruppen 100-700 nach DIN 276

Stand: 1. Quartal 2018 / Bundesdurchschnitt inkl. 19 % MWSt

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit		€/Einheit			% an 300+400	
100	Grundstück	m ² GF	-	-	-	-	-	-
200	Herrichten und Erschließen	m ² GF	4	37	238	0,4	1,6	5,6
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m ² BGF	1.023	1.193	1.391	70,1	76,0	81,3
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m ² BGF	274	381	521	18,7	24,0	29,9
	Bauwerk (300+400)	m ² BGF	1.341	1.574	1.845		100,0	
500	Außenanlagen	m ² AF	36	127	433	2,0	5,2	8,7
600	Ausstattung und Kunstwerke	m ² BGF	10	46	188	0,6	2,8	11,0
700	Baunebenkosten*	m ² BGF	306	341	376	19,6	21,8	24,0
				2125			131,4	

Quelle: BKI Baukosteninformationszentrum

Von den 16 Länder-Architektenkammern gemeinsam gegründet, ist das BKI die zentrale Dokumentationsstelle für Baukosten. Auf Basis abgerechneter Projekte pflegt sie für die bundesweit über 100.000 Architektinnen und Architekten eine Baukostendatenbank und gibt Fachinformationen zur Kostenplanung heraus.

Rathaus-Neubau Delbrück

Brutto-Grundfläche (BGF): 4.515 qm

Kostengruppe (KG) gemäß DIN 276	Kostenprognose Bürgermeister			Realistische Kostenprognose			Pessimistische Kostenprognose		
	Kosten in Euro	Anteil von KG 300/400 in %	Euro pro qm BGF	Kosten in Euro	Anteil von KG 300/400	Euro pro qm BGF	Kosten in Euro	Anteil von KG 300/400 in %	Euro pro qm BGF
200 Herrichten und Erschließen	103000	1,6	23	108000	1,6	24	113000	1,6	25
300 Bauwerk/Konstruktion	4900000	76	1085	5118000	76	1134	5346000	76	1184
400 Bauwerk/Techn. Anlagen	1540000	24	341	1616000	24	358	1689000	24	374
500 Außenanlagen	335000	5,2	74 (114 €/AF)	470000	7	104 (160 €/AF)	515000	7,3	114 (175 €/AF)
600 Ausstattung/Kunstwerke	180000	2,8	40	190000	2,8	42	199000	2,8	44
700 Nebenkosten/Planung	1400000	21,8	311	1468000	21,8	325	1535000	21,8	340
Baukosten 2018	8458000	131,4	1874	8970000	133,2	1987	9397000	133,5	2081
Preissteigerung	0			448000			564000		
Risikokosten/Kostenpuffer	0			287000			301000		
Baukosten 2019/2020	8458000		1874	9705000		2149	10262000		2273
Umzug, Mobilier etc	0			335000			430000		
Grundstück	0			1140000			1140000		
Gesamtkosten Rathaus	8458000			11180000			11832000		
Umbau Marktstraße	450000			600000			750000		
Tiefgarage	1600000			2400000			2800000		
Zinsen	0			3840000			4194000		
Gesamtaufwand	10508000			18020000			19576000		

Erläuterungen sh. Rückseite

Stand: 22.01.2019

Verantwortlich: Jürgen Wrona (sachkundiger Bürger im Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss der Stadt Delbrück)

Erläuterungen:

- + Die BGF-Kosten für die KG 300/400 betragen lt. BKI-Kostenplanung 2018: 1.340-1.850 €/qm, der Durchschnittswert 1.570 €/qm, der Regionalfaktor für Delbrück 0,932.
- + Der Bürgermeister hat BGF-Kosten von 1.500 €/qm für die KG 300/400 angenommen und mit dem Faktor 0,95 multipliziert. Daraus ergeben sich BGF-Kosten von 1.426 €/qm (1.085+341 €/qm) für die KG 300/400. In der realistischen Kostenprognose werden BGF-Durchschnittskosten von 1.570 €/qm angenommen und diese Kosten mit dem Faktor 0,95 multipliziert. Daraus ergeben sich BGF-Kosten von 1.492 €/qm (1.134+358 €/qm) für die KG 300/400. In der pessimistischen Kostenprognose werden BGF-Durchschnittskosten von 1.640 €/qm angenommen und diese Kosten mit dem Faktor 0,95 multipliziert. Daraus ergeben sich BGF-Kosten von 1.558 €/qm (1.184+374 €/qm) für die KG 300/400.
- + Für die KG 200, 500, 600, 700 werden in beiden Prognosen die Anteile gemäß BKI-Kostenplanung 2018 (jeweils bezogen auf die BGF-Kosten der KG 300/400) berücksichtigt.
- + Für die KG 500 sind in der BKI-Kostenplanung durchschnittlich 127 €/qm Außenfläche ausgewiesen, in der Bürgermeister-Prognose 114 €/qm AF. Realistisch erscheinen 160 €/qm AF, da der größte Teil der Fläche als Parkplatz gestaltet werden soll. Daraus ergibt sich für die KG 500 ein Anteil von 7 % (bezogen auf 100 % für die KG 300/400). In der pessimistischen Prognose sind Kosten von 175 €/qm AF berücksichtigt, was einem Anteil von 7,3 % (bezogen auf 100 % für die KG 300/400) entspricht.
- + In der BKI-Kostenplanung ist für die KG 200-700 ein Gesamtwert von 111,4-160,5 % (bezogen auf 100 % für die KG 300/400) angegeben. Aus der Bürgermeister-Prognose ergibt sich ein Wert von 131,4 %, aus der realistischen Prognose ein Wert von 133,2 % und aus der pessimistischen Prognose ein Wert von 133,5 %.
- + Die Preissteigerung im Bausektor beträgt ca. 4-6 % pro Jahr. In der Bürgermeister-Prognose ist keine Preissteigerung berücksichtigt, in der realistischen Prognose werden 5 % und in der pessimistischen Prognose 6 % angenommen.
- + Unwägbarkeiten einer Planung sind mit einem Risikoaufschlag bzw. Risikopuffer zu berücksichtigen. Derartige Unsicherheiten gibt es auch bzgl. eines Rathauses mit Tiefgarage in Delbrück, da z.B. noch kein Baugrundgutachten vorliegt und die Grundwasserverhältnisse nicht bekannt sind. In der Bürgermeister-Prognose ist mit einem Regionalfaktor von 0,95 (statt 0,932) gerechnet worden, woraus sich ein Puffer von 1,8 % ergibt. In der realistischen und pessimistischen Prognose ist ein zusätzlicher Puffer von 3,2 % (also insgesamt 5 % der Gesamtkosten) berücksichtigt.
- + Es ist unklar, in welchem Umfang ein neues Rathaus mit Mobiliar aus dem alten Rathaus ausgestattet oder neues Mobiliar angeschafft wird. Bei beiden Optionen erscheinen Kosten von 4.000-6.000 € pro Arbeitsplatz (= 420.000-630.000 € für 105 Arbeitsplätze) für Umzug bzw. für Neuausstattung realistisch, wovon ein Teil bereits in KG 600 berücksichtigt ist. Dazu kommen Kosten für die De- und Reinstallation der IT-Technik.
- + Das Grundstück im Himmelreich hat einen Wert von ca. 1,14 Mio €, ist bereits im Eigentum der Stadt Delbrück und könnte vermarktet werden, wenn kein Rathaus gebaut würde.
- + Wenn ein neues Rathaus gebaut wird, müsste das alte Rathaus an der Marktstraße für eine Nutzung durch die Gesamtschule umgebaut werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass keine besonderen Brandschutzauflagen zu berücksichtigen sind und hat die Kosten auf 450.000 € geschätzt. Es gibt jedoch auch die Aussage der Verwaltung, dass unter Berücksichtigung der sog. Schulbaurichtlinie im Bereich des Foyers eine aufwendige Brandschutzschottung zwischen den Etagen notwendig ist. Insofern besteht bezüglich der Kosten für einen Umbau eine große Unsicherheit mit einem hohen Kostenrisiko. Mehrkosten von 30-60 % erscheinen wahrscheinlich.
- + Die Kosten für eine Tiefgarage hat der Bürgermeister pauschal mit 20.000 € pro Stellplatz kalkuliert (= 1,6 Mio € für 80 Stellplätze). Bei aktuellen Planungen sind Kosten von 30.000-45.000 € pro Stellplatz zu verzeichnen. In der realistischen Prognose sind Kosten von 30.000 €. in der pessimistischen Prognose von 35.000 € pro Stellplatz berücksichtigt.
- + Die Berechnung der Kapitalkosten basiert auf der Annahme, dass die Investition in ein Rathaus mit Tiefgarage mit einem Annuitätendarlehen (Laufzeit 30 Jahre, Zinssatz 1,9 % p.a.) finanziert wird. Diese Annahme entspricht einer Vergleichsrechnung, die der Bürgermeister im Jahr 2016 vorgelegt hat. In der aktuellen Bürgermeister-Prognose sind Zinskosten nicht mehr berücksichtigt.

Fazit: Ein Rathaus-Neubau im Himmelreich kostet unter Berücksichtigung realistischer Kostenwerte 10,1-10,7 Mio Euro (inkl. Umzug und Mobiliar) und nicht 8,4 Mio Euro, wie im Abstimmungsheft für den Ratsbürgerentscheid dargestellt.

Dazu kommen Folge- und Nebenkosten, z.B. Grundstückskosten (ca. 1,1 Mio €), Umbaukosten im Rathaus Marktstraße (0,6-0,75 Mio Euro), Kosten für eine Tiefgarage (2,4-2,8 Mio Euro) und Finanzierungskosten (3,8-4,2 Mio Euro).

Der Gesamtaufwand für ein neues Rathaus mit Tiefgarage an der Himmelreichallee beträgt somit ca. 18-19 Mio Euro.

Schulneubau Delbrück

Brutto-Grundfläche (BGF): 2.514 qm

Kostengruppe (KG) gemäß DIN 276	Kostenprognose Bürgermeister			Realistische Kostenprognose		
	Kosten in Euro	Anteil von KG 300/400 in %	Euro pro qm BGF	Kosten in Euro	Anteil von KG 300/400 in %	Euro pro qm BGF
200 Herrichten und Erschließen						
300 Bauwerk/Konstruktion						
400 Bauwerk/Techn. Anlagen						
500 Außenanlagen						
600 Ausstattung/Kunstwerke						
700 Nebenkosten/Planung						
Baukosten 2018	5422000	136,1	2157	5422000	136,1	2157
Preissteigerung	0			271000		
Risikokosten/Kostenpuffer	0			65000		
Baukosten 2019/2020	5422000		2157	5758000		2290
Umzug, Ausstattung etc	0			0		
Grundstück	0			0		
Gesamtkosten Schulbau	5422000			5758000		
Mietkosten/Zinsen	4700000			4800000		
Gesamtaufwand	10122000			10558000		

Erläuterungen:

- + Die Preissteigerung im Bausektor beträgt ca. 4-6 % pro Jahr. In der Bürgermeister-Prognose ist keine Preissteigerung berücksichtigt, in der realistischen Prognose 5 %.
- + Unwägbarkeiten einer Planung sind mit einem Risikoaufschlag bzw. Risikopuffer zu berücksichtigen. In der Bürgermeister-Prognose wird mit einem Regionalfaktor von 0,95 (statt 0,932) gerechnet, woraus sich ein Puffer von 1,8 % ergibt. In der realistischen Prognose ist ein zusätzlicher Puffer von 1,2 % berücksichtigt.
- + Eine Neuausstattung der Schulräume wäre sowohl beim Bau eines neuen Schulgebäudes als auch beim Umbau des alten Rathauses für eine schulische Nutzung erforderlich. Insofern wird Kostenneutralität angenommen und werden Ausstattungskosten bei beiden Varianten nicht berücksichtigt.
- + Das Grundstück, auf dem das Schulgebäude errichtet würde, ist im Eigentum der Stadt Delbrück, für eine wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung nicht geeignet und somit nicht vermarktbar. Daher sind Grundstückskosten nicht zu berücksichtigen.
- + Wenn ein neues Schulgebäude errichtet wird, würde die Stadtverwaltung weiter in den Gebäuden Marktstraße 6 (im Eigentum der Stadt) und Lange Straße (angemietet) verbleiben. Für das Rathaus Lange Straße werden daher Mietkosten für einen Zeitraum von 30 Jahren berücksichtigt. In Kostenprognosen und Vergleichsrechnungen im Jahr 2016 hat der Bürgermeister angenommen, dass zur Finanzierung eines Rathaus-Neubaues bzw. Schulbaues ein Annuitätendarlehen mit einem Zinssatz von 1,9 % p.a. und einer Tilgungsdauer von 30 Jahren in Anspruch genommen wird. Diese Annahmen werden in der aktualisierten Berechnung übernommen.

Stand: 22.01.2019

Verantwortlich: Jürgen Wrona (sachkundiger Bürger im Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss der Stadt Delbrück)