

Zentralbibliothek Josef-Haubrich-Hof 1
Vergleich: Neubau / Sanierung Bestand

03.03.2015

 mittlere Ungenauigkeit

 hohe Ungenauigkeit

KG Baumaßnahme		General- sanierung (Bruttosumme lt. KS vom 05.11.2014)	Neubau an derselben Stelle (Bruttosumme EnEV 2016)	Neubau an anderer Stelle (Bruttosumme EnEV 2016)
200	Herrichten u. Erschließen	0 €	für den Abbruch wurde der Bruttonauminhalt (54.800 m ³) unter Berücksichtigung eines Preises von 25 €/m ³ angesetzt. 1.370.000 €	da davon ausgegangen werden muss, dass in der Innenstadtlage keine freien Grundstücke vorhanden sind, wurde der Wert "Neubau an derselben Stelle" als Näherungswert für den Abbruch übernommen 1.370.000 €
			sonstiges, hier nur Sicherungsmaßnahmen 130.000 € 130.000 €	sonstiges wie Sicherungsmaßnahmen, Altlastenbeseitigung, Herrichten der Geländeoberfläche, Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung etc. nicht kalkulierbar, daher lediglich Schätzwert 1.000.000 €
300 + 400	Bauwerk - Baukonstruktionen und techn. Anlagen (Bei Generalsanierung ohne Auslagerungskosten, die werden unter "Kosten Auslagerung/Interim" aufgeführt)	19.835.545 €	Berechnung unter Zugrundelegung der aktuellen Bruttogrundfläche (14.500 m ²) und dem BKI-Wert 2014 von 1.600 €/m ² 23.200.000 €	wie "Neubau an derselben Stelle" 23.200.000 €
			Kostensteigerung für EnEV 2016 3% 696.000 €	Kostensteigerung für EnEV 2016 3% 696.000 €
				sonstiges wie Besonderheiten der Gründung, Baugrundverbesserung etc. nicht kalkulierbar, daher lediglich Schätzwert 250.000 €
500	Außenanlagen	0 €	nur Anpflasterarbeiten rund um das Gebäude wie bei der Generalsanierung, in den 300er Kosten enthalten 0 €	nicht kalkulierbar, da abhängig vom Grundstück, als Näherungswert werden 3% der Kosten der KG300+400 angenommen 696.000 €
700	Baunebenkosten (ca. 29%)	5.752.308 €	7.125.300 €	7.327.140 €
Brutto Summe Kostengruppen		25.587.853 €	32.521.300 €	34.539.140 €
Steigerung Baupreisindex (2,2%/a)		2.315.500 €	zwei Jahre zusätzlich 3.827.000 €	zwei Jahre zusätzlich 4.147.760 €
Risikozuschlag		1.120.000 €	0 €	0 €
Inneneinrichtung		6.837.300 €	6.837.300 €	6.837.300 €
Kosten Auslagerung/Interim (bei GI Auslagerung und Miete VHS-Raum)		2.552.087 €	schwer kalkulierbar, abhängig von den Mietkonditionen, s. Anlage 2 9.900.000 €	0 €
Baukosten Interim: Ertüchtigung inkl. Planungskosten (Statik, Baumaßn., Haustechnik, Möblierung, Brandschutzkonzept, Genehmigungen etc.)		0 €	abhängig vom Objekt (i.d.R. Entfernung von Zwischenwänden, Renovierung, Besucheraufzüge), daher lediglich Schätzwert 950.000 €	0 €
Erhaltung Bestand für weitere 2 Jahre		0 €	derzeit 400.000 € pro Jahr, inkl. Preissteigerung für die Jahre 2017 und 2018 852.800 €	derzeit 400.000 € pro Jahr, inkl. Preissteigerung für die Jahre 2017 bis 2022 2.664.000 €
Investitionen der letzten Jahre			würden bei Abbruch vernichtet 2.150.000 €	würden bei Abbruch vernichtet 2.150.000 €
Bisherige Planungskosten		in KG 700 enthalten	bereits angefallene Planungskosten der Generalsanierung inkl. aller Fachplanungen 750.000 €	wie "Neubau an derselben Stelle" 750.000 €
Brutto-Gesamtkosten		38.412.740 €	57.788.400 €	51.088.200 €
Planungszeit	2015-2016		2015-2018	2015-2018
Bauzeit	2017-2020		2019-2022	2019-2022
Gesamtdauer	6 Jahre		8 Jahre	8 Jahre