

Übersicht

		Variante 1a	Variante 1b	Variante 2a	Variante 2b
		GI im lfd.Betrieb Fertig Sept.2024	GI GI leeres Gebäude Fertig Sept.2024	Neubau selbe Stelle neues Nutzerkonzept Fertig April 2028	Neubau andere Stelle neues Nutzerkonzept Fertig Jan 2029
Kostenansatz Bruttonrauminhalt BRI (Berechnung S.2-3)		Kostenbrechnung vom 15.12.2017		Kostenansatz 625€/m³ BRI (analog Neubau Historisches Archiv)	
BRI		58.000 m³	58.000 m³	82.800 m³	82.800 m³
Kosten KG 300+400	€/NRF	2.011,18	2.011,18	2.875,00	2.875,00
Kosten KG 300+400	€/BGF	1.755,03	1.755,03	2.500,00	2.500,00
Kosten KG 300+400	€/BRI	449,68	449,68	625,00	625,00
Gesamtkosten	€	59.405.000,00	78.875.000,00	145.880.000,00	134.915.000,00
<i>Gesamtkosten incl.Grundstück</i>					145.654.920,50
		Auslagerung für Personal gesichert	Auslagerungsobjekt für gesamte Bibliothek fehlt	Auslagerungsobjekt für gesamte Bibliothek fehlt	Grundstück fehlt

GI Zentralbibliothek					Jul 18
Kostenvergleich Sanierung / Neubau					
Kostenermittlung					
Berechnung Neubau mit 625 €/m³BRI vgl. Neubau historisches Archiv		Variante 1a	Variante 1b	Variante 2a	Variante 2b
		GI	GI	Neubau	Neubau
		im lfd. Betrieb	GI leeres Gebäude	selbe Stelle	andere Stelle
		KB v. 15.12.2017	KB v. 15.12.2017	neues Nutzerkonzept	neues Nutzerkonzept
		Fertig Sept.2024	Fertig Sept.2024	Fertig April 2028	Fertig Jan 2029
Kennwerte DIN 277- 2016					
NRF (=NGF)	m²	12.968,27	12.968,27	18.000,00	18.000,00
NUF (=NF)	m²	10.186,24	10.186,24	14.940,00	14.138,53
BGF	m²	14.861,00	14.861,00	20.700,00	20.700,00
BRI	m³	58.000,00	58.000,00	82.800,00	82.800,00
Kosten KG 300+400	€/NRF	2.011,18	2.011,18	2.875,00	2.875,00
Kosten KG 300+400	€/BGF	1.755,03	1.755,03	2.500,00	2.500,00
Kosten KG 300+400	€/BRI	449,68	449,68	625,00	625,00
Grundfläche	m²	1.905,00	1.905,00	3.000,00	3.000,00
Geschosse		IV-VII	IV-VII	IV-VII	IV-VII
Grundstücksgröße	m²	4.269,00	4.269,00	4.269,00	4.269,00
Bodenrichtwert 01.01.2018	€/m²				2.250,00
Grundstückskauf					
Grundstückspreis gem. Bodenrichtwert	€/m²				9.605.250,00
Grunderwerbssteuer 6,5% NRW	€				731.250,00
Notargebühren 0,7%	€				67.236,75
Maklerprovision 3,5%	€				336.183,75
Summe Grundstückskosten, Schätzung					10.739.920,50

Berechnung Neubau mit 625 €/m³BRI		Variante 1a	Variante 1b	Variante 2a	Variante 2b
vgl.Neubau historisches Archiv		GI	GI	Neubau	Neubau
		im lfd.Betrieb	GI leeres Gebäude	selbe Stelle	andere Stelle
		KB v. 15.12.2017	KB v. 15.12.2017	neues Nutzerkonzept	neues Nutzerkonzept
		Fertig Sept.2024	Fertig Sept.2024	Fertig April 2028	Fertig Jan 2029
Kostenvergleich Berechnung Neubau mit 625 €/m³BRI					
KG 200 incl Auslagerung Personal	€	3.915.361,80	3.915.361,80	3.915.361,80	0,00
Abbruch Gebäude m³ BRI x 40 €	€	0,00	0,00	2.320.000,00	2.320.000,00
KG 300+400	€	26.081.502,51	26.081.502,51	51.750.000,00	51.750.000,00
KG 500	€	17.850,00	17.850,00	126.900,00	126.900,00
KG 600	€	5.130.542,20	5.130.542,20	7.230.832,70	7.230.832,70
KG 700	€	9.183.282,36	9.183.282,36	18.949.497,41	17.814.042,48
KG 200-700	€	44.328.538,87	44.328.538,87	84.292.591,91	79.241.775,18
Rundung	€	21.461,13	21.461,13	7.408,09	8.224,82
KG 200-700 gerundet	€	44.350.000,00	44.350.000,00	84.300.000,00	79.250.000,00
Baupreisindex (BPI) KG 200-700 Stand 08.08.2018 *	€	4.381.824,00	9.319.911,95	29.165.161,38	30.998.185 €
Rundung	€	18.176,00	30.088,05	34.838,62	1.814,80
KG 200-700 indiziert und gerundet	€	48.750.000,00	53.700.000,00	113.500.000,00	110.250.000,00
Sanierung Risiko / Neubau Unvorhergesehenes 15%	€	9.155.000,00	9.155.000,00	12.645.000,00	11.887.500,00
Gesamtkosten KG 200-700 indiziert, Risiko, gerundet	€	57.905.000,00	62.855.000,00	126.145.000,00	122.137.500,00
Auslagerung Bibliothek	€	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00
Umbau und Einrichtung des Mietobjekts**	€	0,00	10.400.000,00	10.400.000,00	0,00
Miete Auslagerung 6.500m² x 16,00€ x 30 Monate	€	0,00	3.120.000,00	3.120.000,00	0,00
Bereits verausgabte Mittel f. Planung, Sanierung	€	0,00	0,00	5.215.000,00	5.215.000,00
Instandhaltung Bestandsgebäude 500.000 €/a x 10a	€	0,00	0,00	0,00	5.000.000,00
Brandschutzertüchtigung Bestandsgebäude	€	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00
zusätzl. Energie Bestandsgebäude 250.000 €/a	€	0,00	0,00	0,00	1.062.500,00
ggf.Austausch Anlagetechnik	€	1.500.000,00	1.500.000,00	0,00	0,00
Gesamtkosten	€	59.405.000,00	78.875.000,00	145.880.000,00	134.915.000,00
Gesamtkosten incl.Grundstück					145.654.920,50
** BKI Altbau 2012/2013 Bürogebäude Umbau von 910 € bis 2.180 € = 1.600 €		*BPI: 2,88 % , 39 Mon	*BPI: 4,5% , 52 Mon	*BPI: 4,5% , 81 Mon	*BPI: 4,5% , 90 Mon
<i>Rote schrägestellte Angaben: grobe Annahmen mit hohem Risiko</i>		Juni 17-Sept 20	Juni 17-Sept 21	Juli 18-April 25	Jul 18-Januar 26
		KB bis Baubeginn	KB bis Baubeginn	Heute bis Baubeginn	Heute bis Baubeginn

GI Zentralbibliothek											Jul 18	
Kostenvergleich Sanierung / Neubau												
Zeitraster												
Variante	Beschluss	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1 a	Nov 18	Lph 4-7		Lph 8 42 M			Übergabe					
1 b		Interim	Lph 4-7		Lph 8		Übergabe					
2 a		Lph 0		Lph 1-4			Lph 5-7		Lph 8		Übergabe	
2 b		Grundstück	Lph 0		Lph 1-4			Lph 5-7		Lph 8		Übergabe
Variante 1a: GI im laufenden Betrieb												
Variante 1b: GI mit vollständiger Auslagerung												
Variante 2a: Neubau an selber Stelle, neues Nutzerkonzept												
Variante 2b: Neubau an anderer Stelle, neues Nutzerkonzept												