

WORKSHOP 1

Bestandsgebäude

- Lage in der Stadt
- Städtebau / Architektur
- Baukultureller Wert
- Gebäudestruktur
- Bausubstanz
- Energie
- Nutzungseignung

Grundlagen Bestandsaufnahme

Bewertung Stärken | Schwächen

Neubau

- Lage in der Stadt-
- Städtebau
- Bestandsbebauung
- Grundstücksgröße

WORKSHOP 2

WORKSHOP 3

- Standort-Qualitäten
- Bauphysik | Brandschutz
- Umbaumöglichkeiten
- Erweiterungspotential
- Bau- Umzugslogistik
- Funktionale Bezüge
- Risiken
- ...

Variantenvergleich | Bewertungsmatrix

Vorzugsvarianten

- Standort-Qualitäten
- Erschließung
- Bebaubarkeit
- Grundstückskosten
- Funktionale Bezüge
- Erreichbarkeit
- Risiken
- ...

WORKSHOP 4

- Bearbeitung Vorzugsvarianten
- Plandarstellungen 1:200
- Energiekonzept
- Brandschutzkonzeption
- Rahmenterminplan
- Umzugskonzept
- Interimsmaßnahmen
- Kostenberechnung DIN 276

Konzepterstellung | Kosten

Empfehlung + Entscheidung

- Bearbeitung Vorzugsvarianten
- Plandarstellungen 1:200
- Energiekonzept
- Brandschutzkonzeption
- Rahmenterminplan
- Umzugskonzept
- Interimsmaßnahmen
- Kostenberechnung DIN 276

Bewertungsmatrix

	Standortqualitäten Kontext	Erreichbarkeit	Nutzungsseignung Rathaus	Erschließung Stellplätze	innere funktionale Bezüge	Nachhaltigkeit	Energetisches Konzept	Bauablauf Logistik	ERGEBNIS	Kosten: Baukosten Wirtschaftlichkeit	Risiken: Marktrisiken zeitl. Risiken
1 Sanierung Bestand	++	++	++	+	++	++	+	-	11 +		
2 VdAK-Gebäude	--	0	--	++	--	-	--	++	5 -		
3.1 Allianzparkplatz	+	+	+	-	++	+	++	+	8 +		
3.2 Rhein-Sieg-Halle	-	+	-	+	0	+	++	+	4 +		
3.3 Facharztzentrum	0	+	0	++	+	+	++	+	8 +		
3.4 Parkplatz Haufeld	--	-	+	+	++	+	++	+	5 +		
3.5 Busbahnhof ZOB	-	+	+	+	+	+	++	+	7 +		
3.6 Rathausgrundstück Neubau	+	++	++	+	++	0	++	--	8 +		

- Untersuchungsvarianten
- A Sanierung Bestand
- B Allianzparkplatz
- C Facharztzentrum
- D Neubau Altstandort Rathaus
- E Turm Center



- Untersuchungsvarianten
- A Sanierung Bestand
- B Allianzparkplatz
- C Facharztzentrum
- D Neubau Altstandort Rathaus
- E Turm Center

Bestandsaufnahme

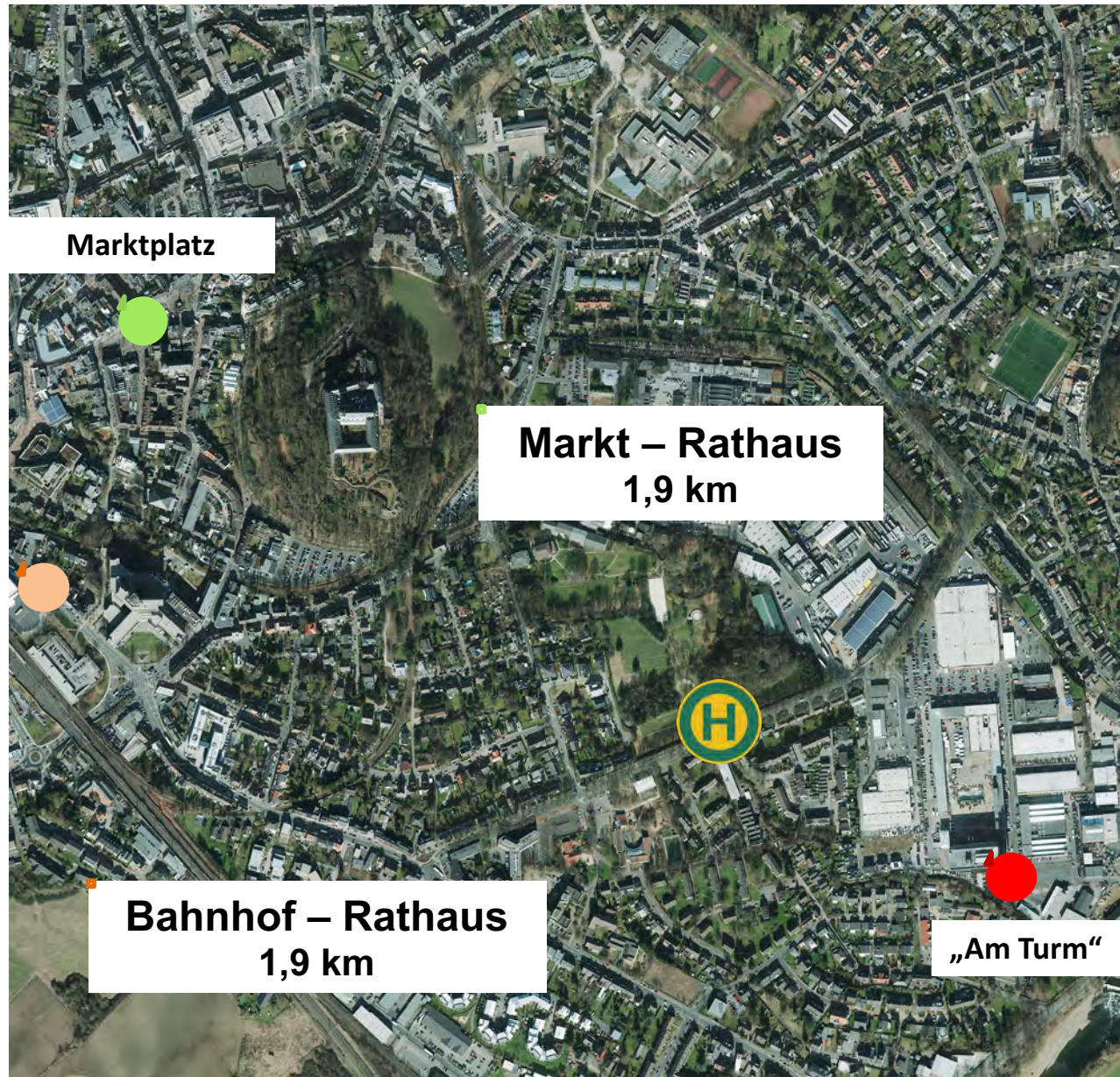
- Lage in der Stadt | Städtebau
- Bestandsbebauung

Bestandsbewertung

- Standort-Qualitäten
- Erschließung
- Bebaubarkeit
- Grundstückskosten



- Untersuchungsvarianten
- A Sanierung Bestand
- B Allianzparkplatz
- C Facharztzentrum
- D Neubau Altstandort Rathaus
- E „Am Turm“



- Bestandsaufnahme
- Lage in der Stadt | Städtebau
 - Bestandsbebauung

- Bestandsbewertung
- Standort-Qualitäten
 - Erschließung
 - Bebaubarkeit
 - Grundstückskosten

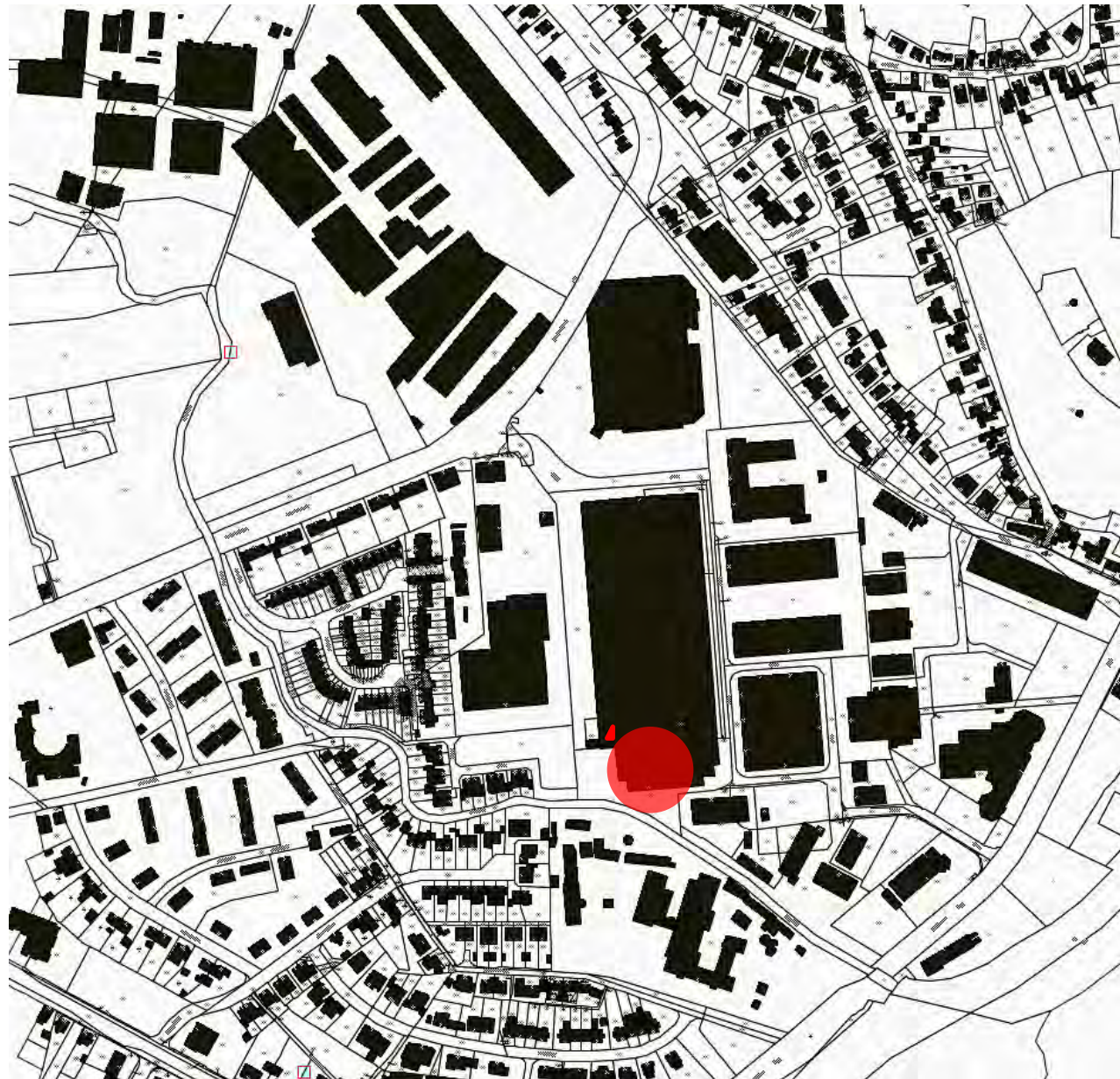
- Untersuchungsvarianten
- A Sanierung Bestand
- B Allianzparkplatz
- C Facharztzentrum
- D Neubau Altstandort Rathaus
- E „Am Turm“

Bestandsaufnahme

- Lage in der Stadt | Städtebau
- Bestandsbebauung

Bestandsbewertung

- Standort-Qualitäten
- Erschließung
- Bebaubarkeit
- Grundstückskosten







Raumprogramm

Empfangsbereich Foyer	250 m ²	Belichtete Nettogesamtfläche: 5.100 m²
Verwaltungsführung	120 m ²	
Politik und Sitzungssäle	600 m ²	
Ämter (viel Publikumsverkehr)	1.130 m ²	
Ämter	2.700 m ²	
Raumreserve	300 m ²	unbelichtete Nettogesamtfläche: 790 m²
Technik Datenverarbeitung	130 m ²	
Organisation Hausverwaltung	360 m ²	
Technische Dienste	150 m ²	
Archive	150 m ² (450 m ² Langzeitarchiv ausgelagert)	



Angebotene Fläche EG netto: 307 m²



Angebotene Fläche EG netto: 307 m²
 Nutzbare Rathausfläche netto: 242 m²



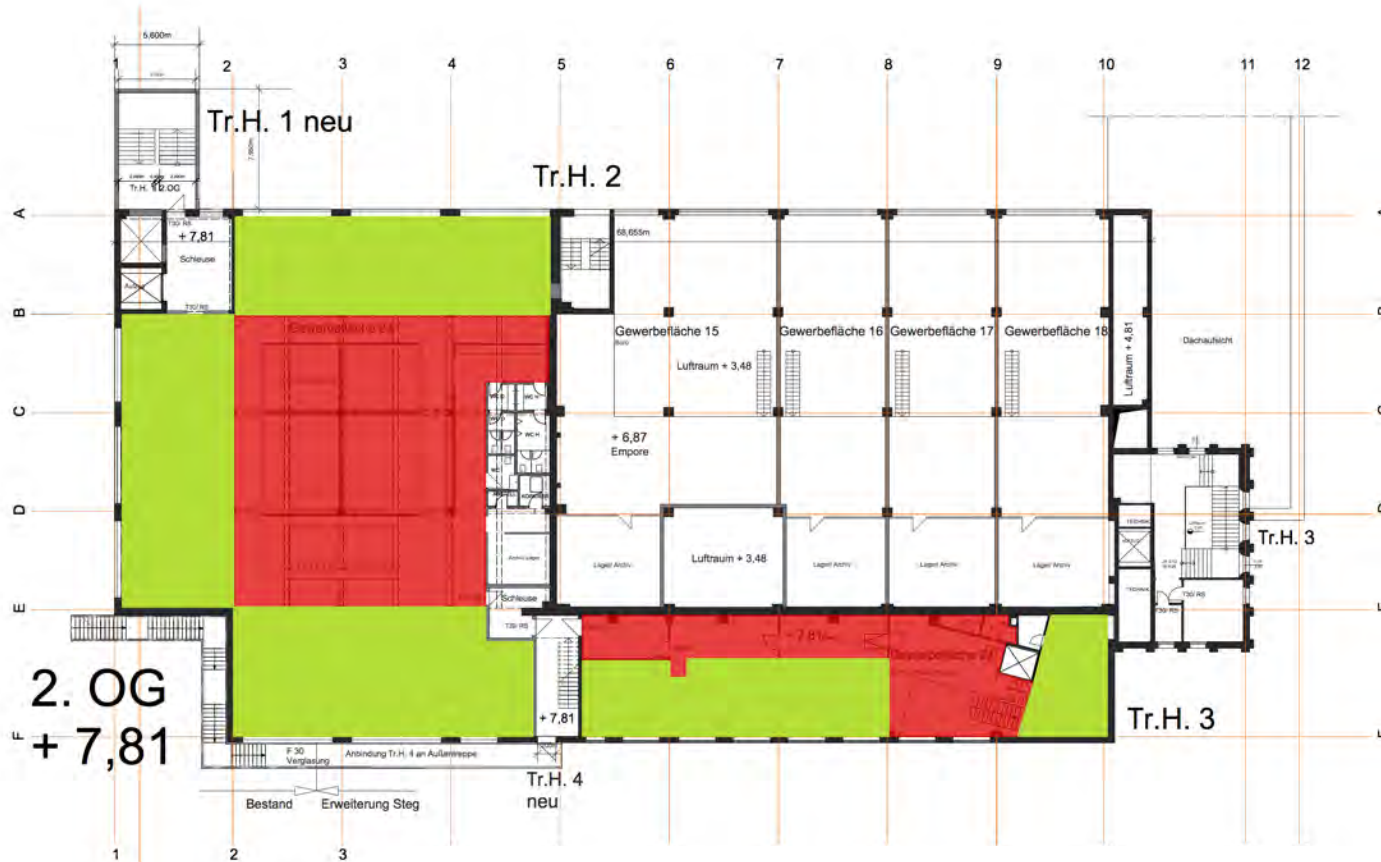
Angebotene Fläche 1.OG netto: 983 m²



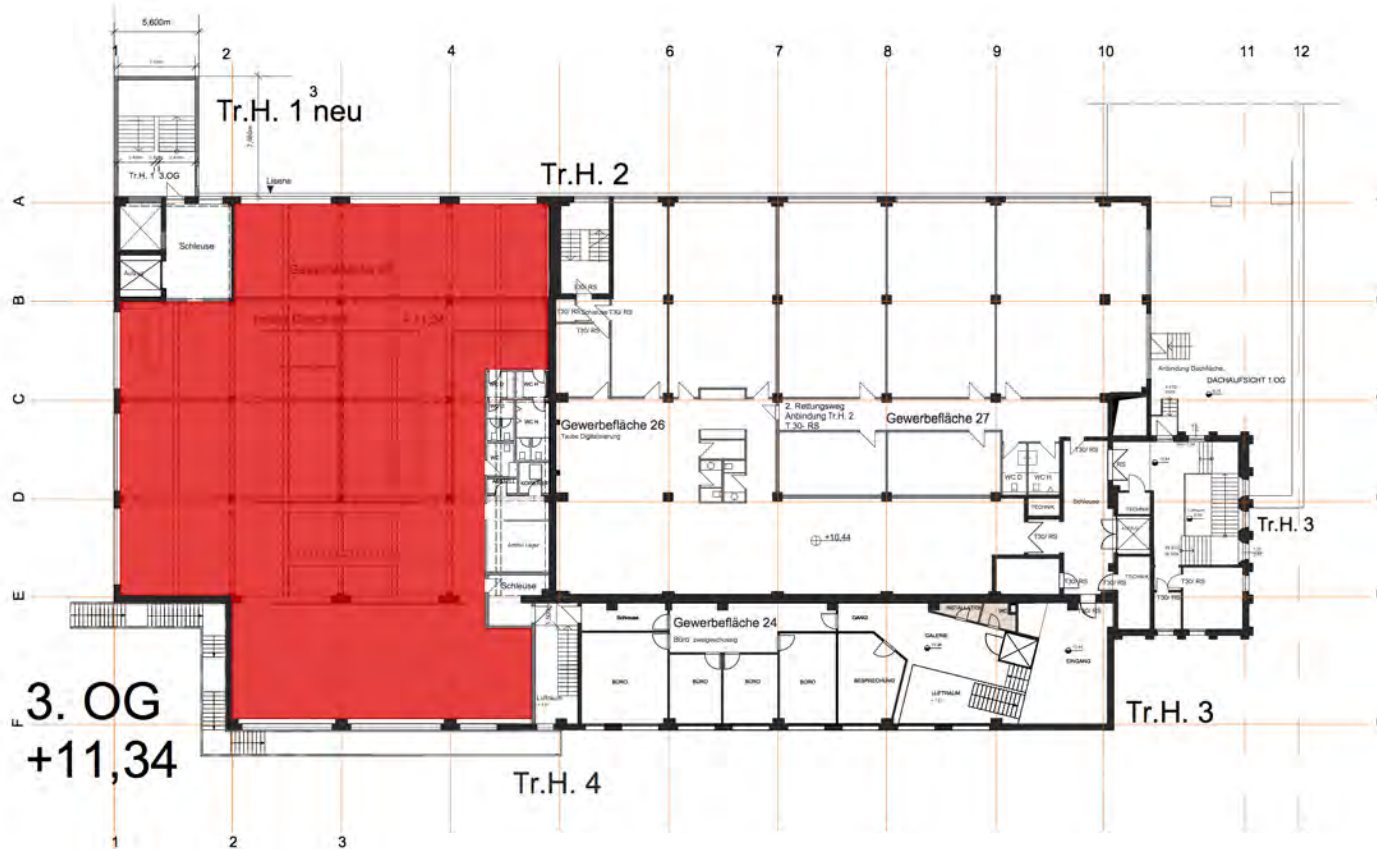
Angebotene Fläche 1.OG netto: 983 m²
 Nutzbare Rathausfläche netto: 483 m²



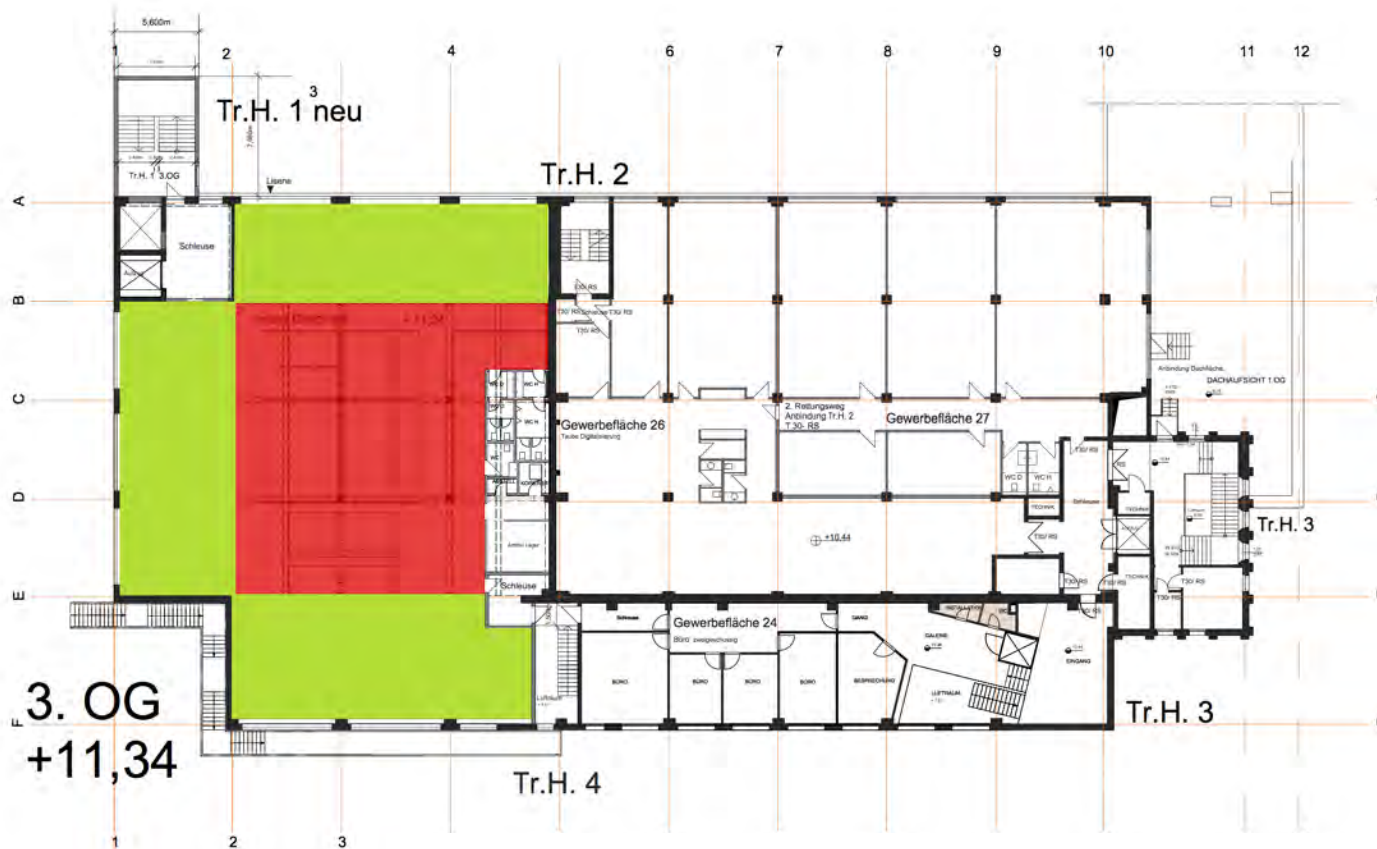
Angebotene Fläche 2.OG netto: 1.265 m²



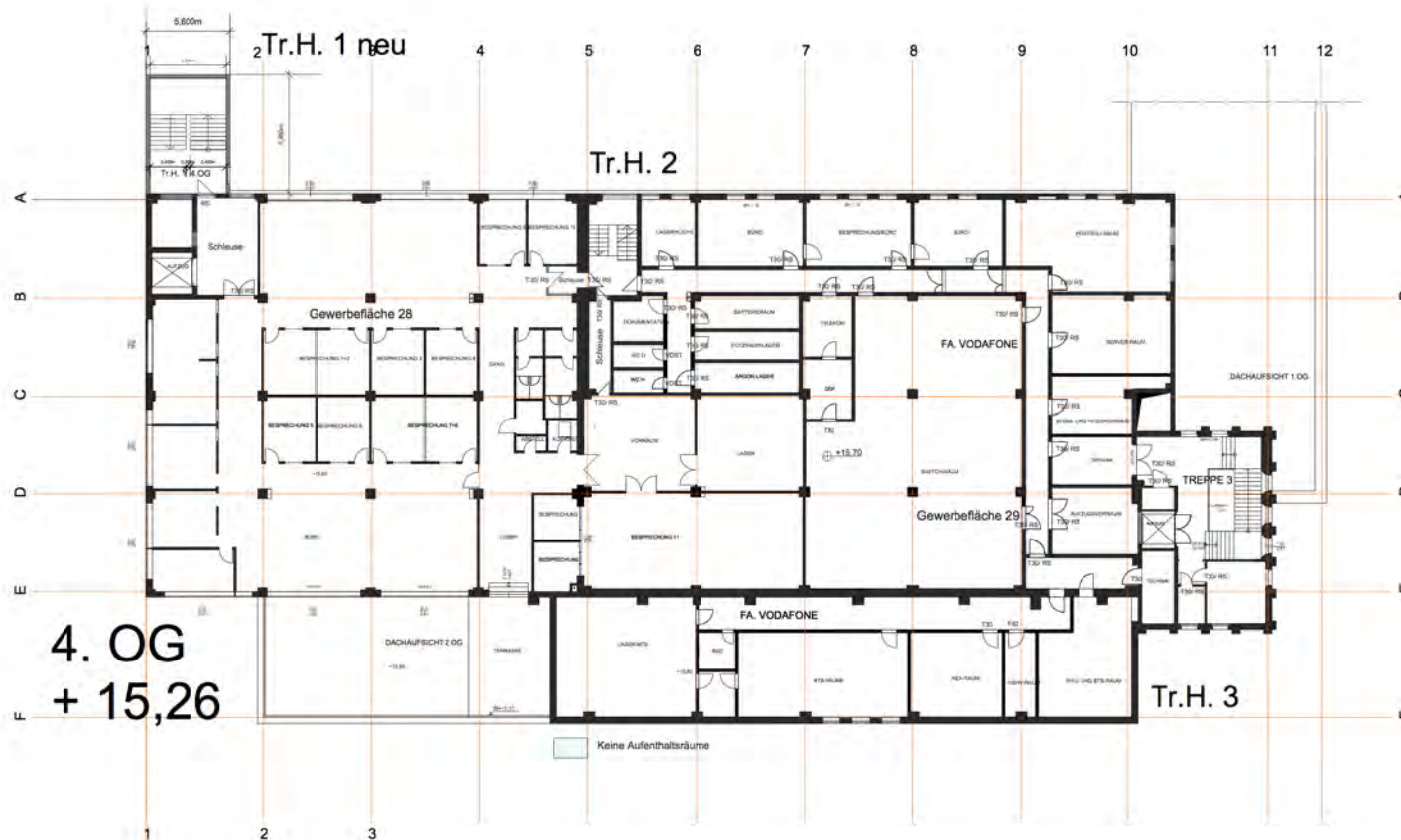
Angebotene Fläche 2.OG netto: 1.265 m²
 Nutzbare Rathausfläche netto: **580 m²**



Angebote Fläche 3.OG netto: 770 m²

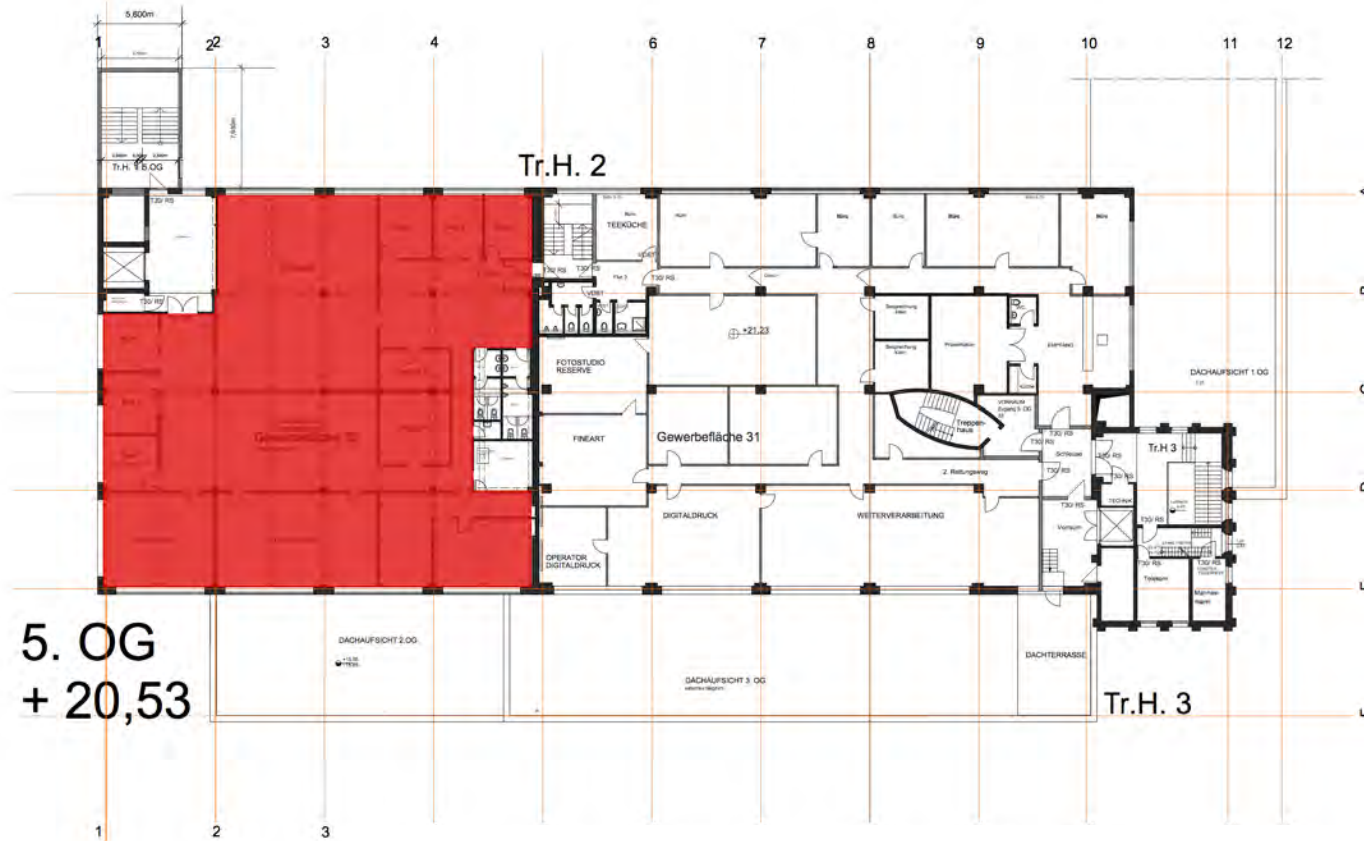


Angebotene Fläche 3.OG netto: 770 m²
 Nutzbare Rathausfläche netto: 435 m²



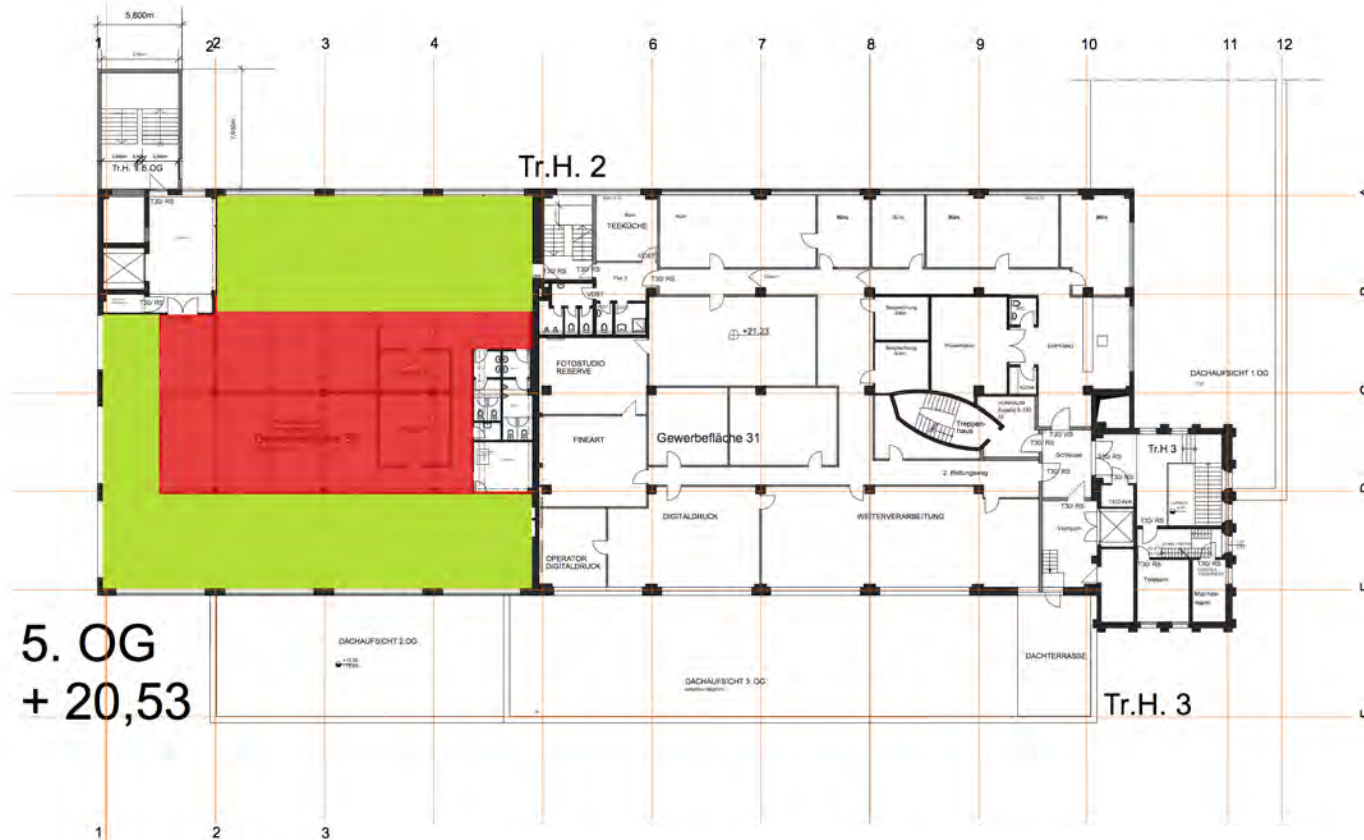
Angebundene Fläche 4.OG:

0 m²

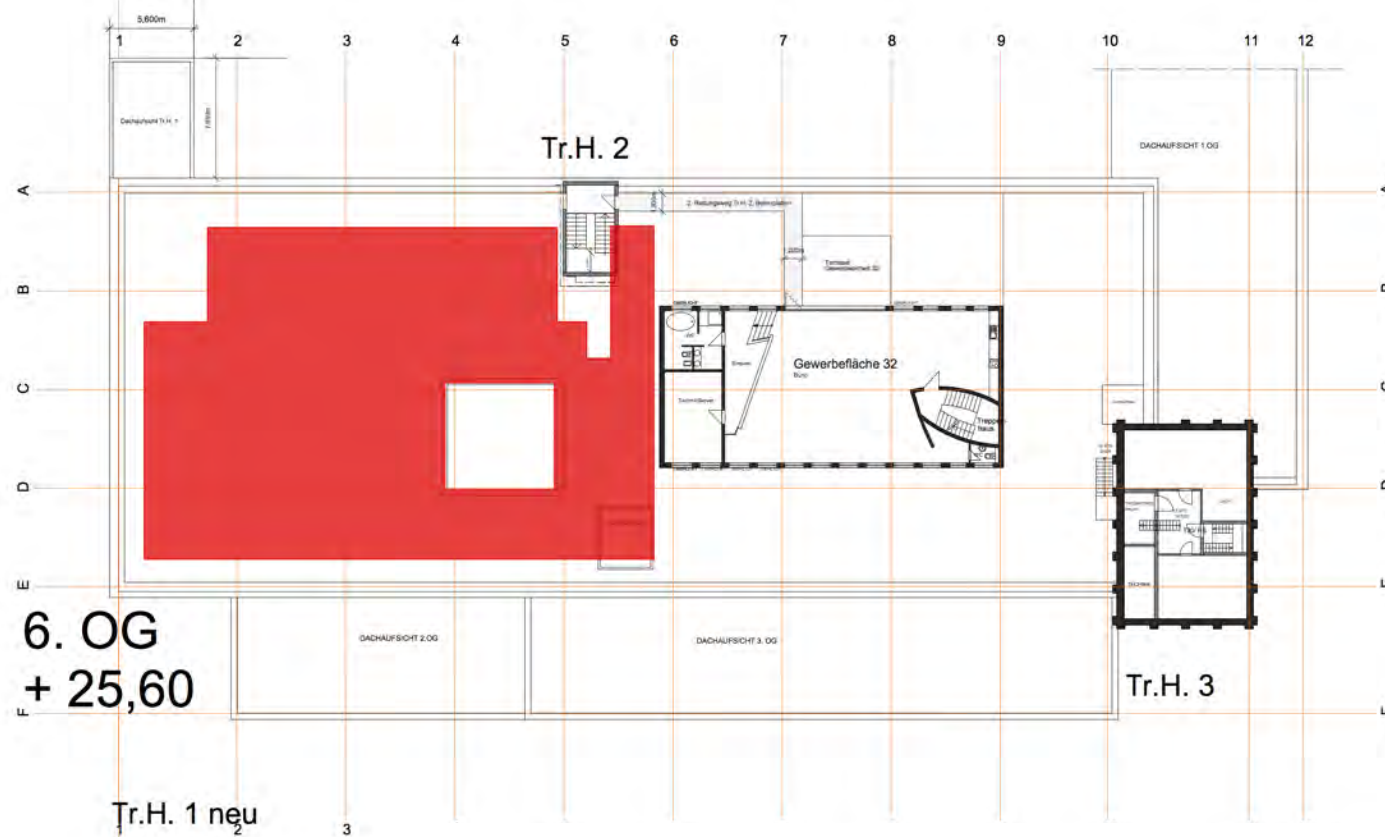


5. OG
+ 20,53

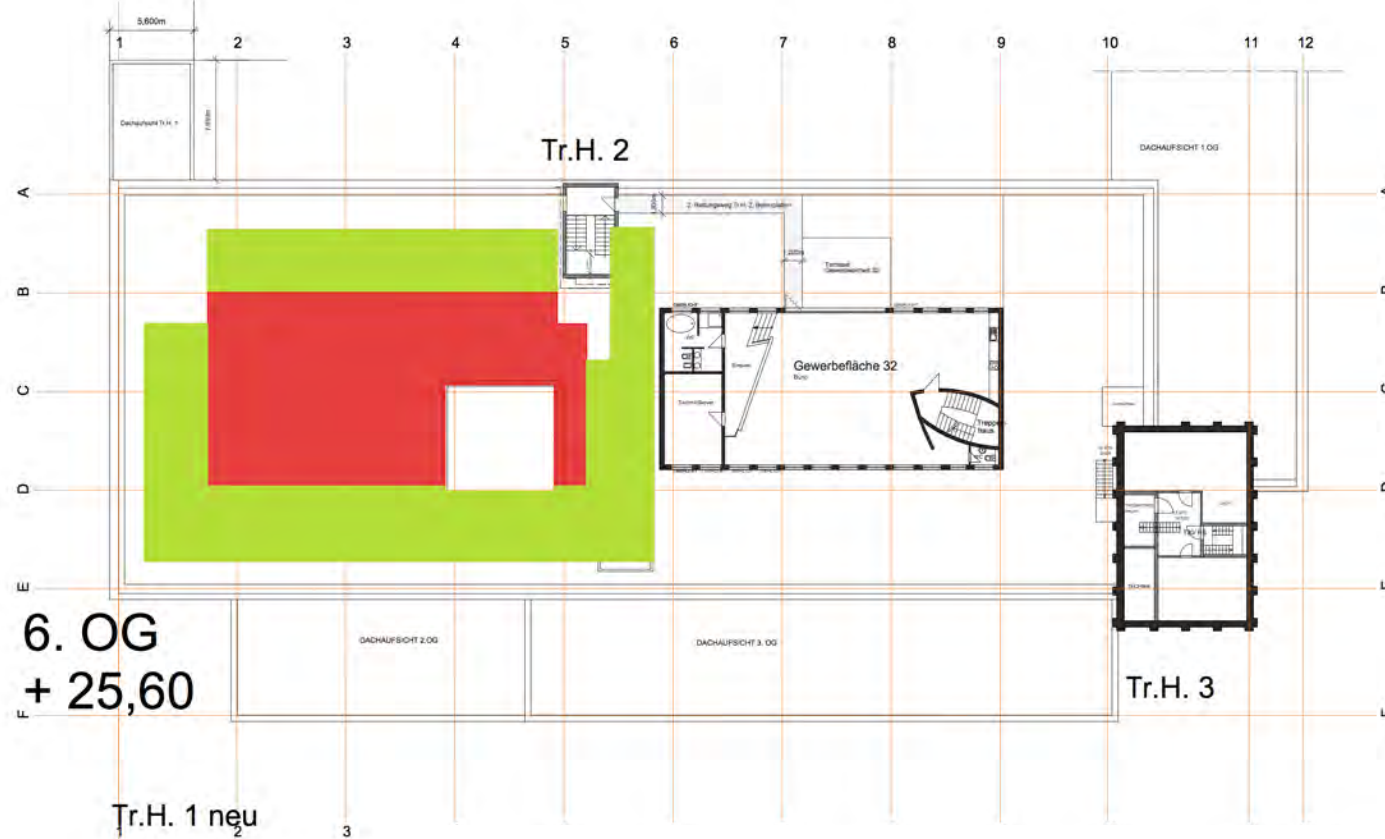
Angebotene Fläche 5.0G netto: 670 m²



Angebotene Fläche 5.OG netto: 670 m²
 Nutzbare Rathausfläche netto: 374 m²



Angebotene Fläche 6.OG netto: 630 m²



Angebotene Fläche 6.OG netto: 630 m²
 Nutzbare Rathausfläche netto: **365 m²**



- Bedarf belichtete
Nettogesamtfläche: **5.100 m²**

Angebotene Fläche netto : 5.295 m²
Nutzbare belichtete Fläche netto: **2.479 m²**

Bewertungsmatrix

	Standortqualitäten Kontext	Erreichbarkeit	Nutzungsseignung Rathaus	Erschließung Stellplätze	innere funktionale Bezüge	Nachhaltigkeit	Energetisches Konzept	Bauablauf Logistik	ERGEBNIS	Kosten: Baukosten Wirtschaftlichkeit	Risiken: Markt- zeitl. Risiken
1 Sanierung Bestand	++	++	++	+	++	++	+	-	11 +		
2 VdAK-Gebäude	--	0	--	++	--	-	--	++	5 -		
3.1 Allianzparkplatz	+	+	+	-	++	+	++	+	8 +		
3.2 Rhein-Sieg-Halle	-	+	-	+	0	+	++	+	4 +		
3.3 Facharztzentrum	0	+	0	++	+	+	++	+	8 +		
3.4 Parkplatz Haufeld	--	-	+	+	++	+	++	+	5 +		
3.5 Busbahnhof ZOB	-	+	+	+	+	+	++	+	7 +		
3.6 Rathausgrundstück Neubau	+	++	++	+	++	0	++	--	8 +		
3.7 Turm Center	--	-	--	++	--	+	+	+	0		

Raumprogramm	
Empfangsbereich Foyer	250 m ²
Verwaltungsführung	120 m ²
Politik und Sitzungssäle	600 m ²
Ämter (viel Publikumsverkehr)	1.130 m ²
Ämter	2.700 m ²
Raumreserve	300 m ²
Technik Datenverarbeitung	130 m ²
Organisation Hausverwaltung	360 m ²
Technische Dienste	150 m ²
Archive	150 m ² (450 m ² Langzeitarchiv ausgelagert)
	<p>Nettogesamtfläche: 5.890 m² Bruttogrundfläche x 1,7 = 10.013 m²</p>

- Untersuchungsvarianten
- **A Sanierung Bestand**
- B Allianzparkplatz
- C Facharztzentrum
- D Neubau Altstandort Rathaus



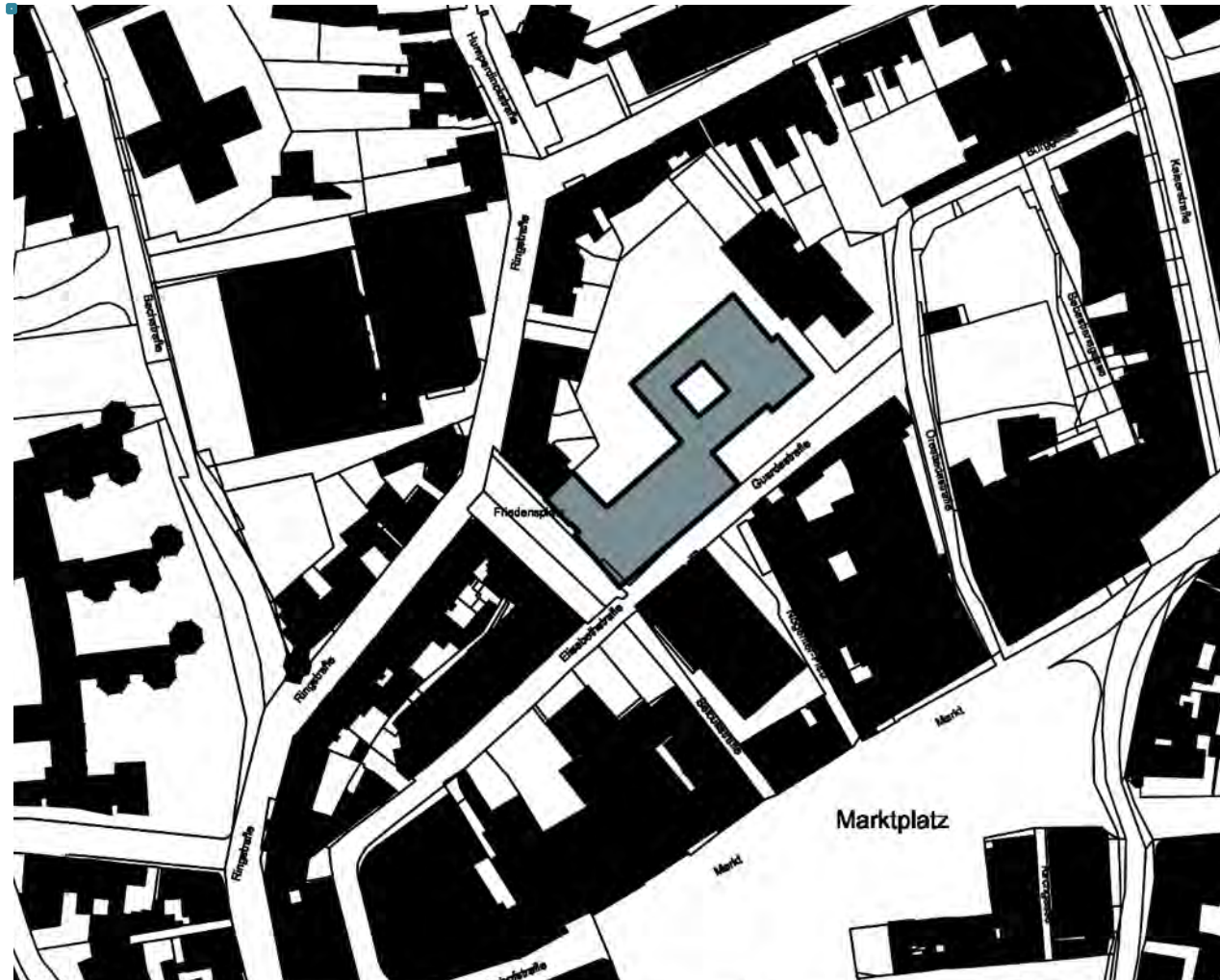
Untersuchungsvarianten

A Sanierung Bestand

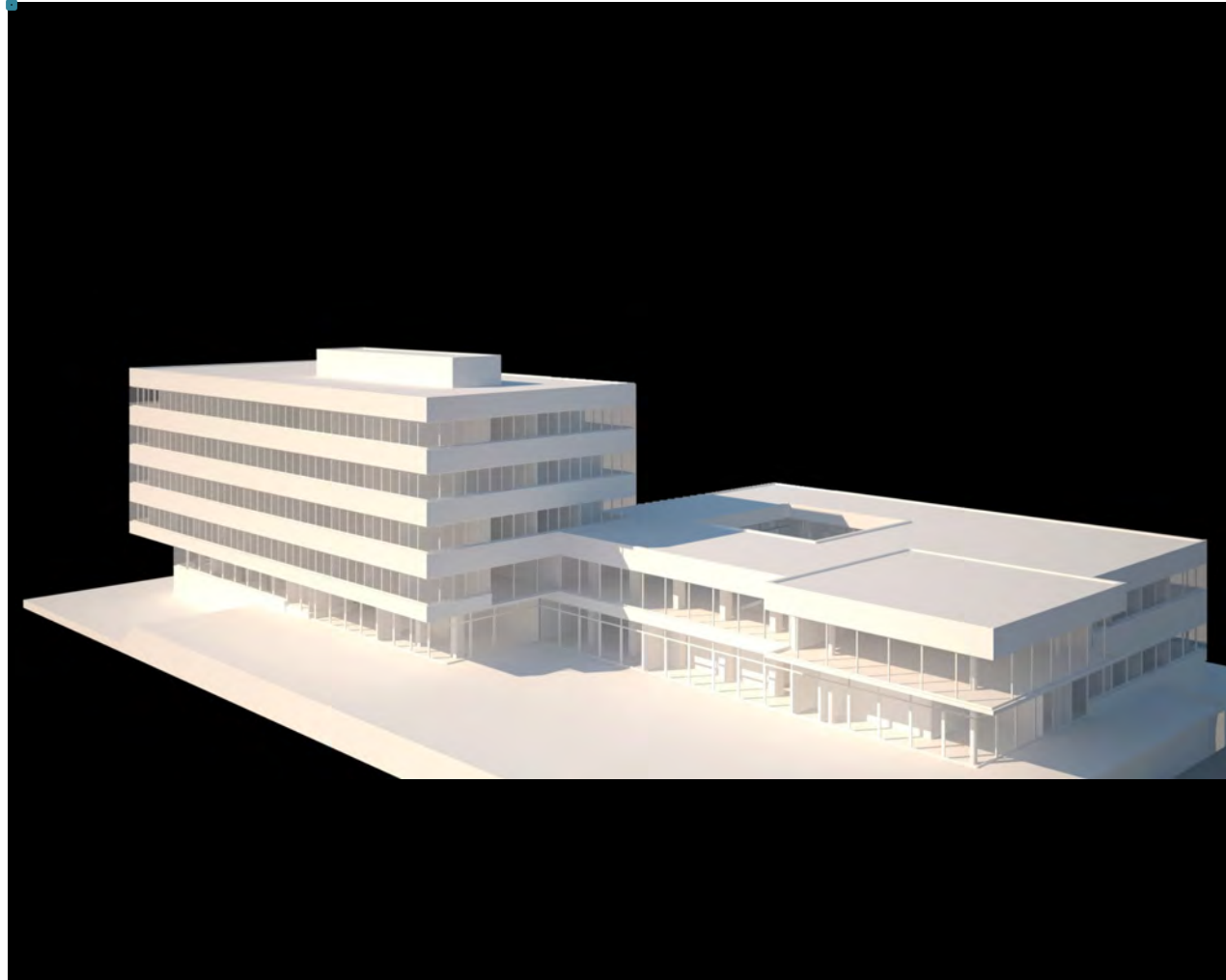
B Allianzparkplatz

C Facharztzentrum

D Neubau Altstandort Rathaus



- Untersuchungsvarianten
- **A Sanierung Bestand**
- B Allianzparkplatz
- C Facharztzentrum
- D Neubau Altstandort Rathaus



Kostenschätzung

Flächenansatz für alle Varianten:

10.013 m2 Bruttogrundfläche

Kostenansatz für alle Varianten:

statistische Kostenkennwerte

Baukostenindex (BKI)

2016 1. Quartal

Büro- u. Verwaltungsgebäude

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF						
200	Herrichten und Erschließen	m² GF	3	12	34	0,3	1,3	3,7
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF	897	1.156	1.588	70,2	76,3	81,9
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF	228	371	565	18,1	23,7	29,8
	Bauwerk (300+400)	m² BGF	1.162	1.526	2.139		100,0	
500	Außenanlagen	m² AF	40	152	622	2,0	4,7	8,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	9	45	137	0,6	2,8	8,3
700	Baunebenkosten	m² BGF	-	-	-	-	-	-

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300	◁
310	Baugrube	m³ BGI	14	29	53	0,7	1,8	3,8
320	Gründung	m² GRF	243	336	508	6,9	11,1	17,2
330	Außenwände	m² AWF	348	484	735	27,9	33,3	40,8
340	Innenwände	m² IWF	189	252	396	13,6	18,8	24,0
350	Decken	m² DEF	256	328	489	10,3	16,8	22,1
360	Dächer	m² DAF	258	368	581	8,8	12,6	19,2
370	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	5	19	64	0,1	0,9	3,7
390	Sonstige Baukonstruktionen	m² BGF	31	57	119	2,9	4,7	7,4
300	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 400	◁
410	Abwasser, Wasser, Gas	m² BGF	36	49	69	10,0	15,2	23,5
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	54	81	126	16,4	24,1	38,2
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	11	48	108	1,9	8,7	18,7
440	Starkstromanlagen	m² BGF	75	116	189	24,7	31,9	41,1
450	Fernmeldeanlagen	m² BGF	24	51	113	6,4	12,7	22,3
460	Förderanlagen	m² BGF	23	35	51	0,0	3,0	10,2
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	2	12	38	0,1	1,5	6,9
480	Gebäudeautomation	m² BGF	30	48	72	0,0	2,8	9,3
490	Sonstige Technische Anlagen	m² BGF	1	8	21	0,0	0,2	3,8
400	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

A Sanierung Bestand

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 300 = **1.214 € / m2 BGF**

- Rohbau ist bereits vorh. = - 25 %

+ Rückbau (wie Abriss)

(25.000 m3 x 20 €) / 10.013 m2 BGF =
50 € / m2 BGF

KG 300 = **961 € / m2 BGF**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF						
200	Herrichten und Erschließen	m² GF	3	12	34	0,3	1,3	3,7
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF	897	1.156	1.588	70,2	76,3	81,9
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF	228	371	565	18,1	23,7	29,8
	Bauwerk (300+400)	m² BGF	1.162	1.526	2.139		100,0	
500	Außenanlagen	m² AF	40	152	622	2,0	4,7	8,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	9	45	137	0,6	2,8	8,3
700	Baunebenkosten	m² BGF	-	-	-	-	-	-

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300	◁
310	Baugrube	m³ BGI	14	29	53	0,7	1,8	3,8
320	Gründung	m² GRF	243	336	508	6,9	11,1	17,2
330	Außenwände	m² AWF	348	484	735	27,9	33,3	40,8
340	Innenwände	m² IWF	189	252	396	13,6	18,8	24,0
350	Decken	m² DEF	256	328	489	10,3	16,8	22,1
360	Dächer	m² DAF	258	368	581	8,8	12,6	19,2
370	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	5	19	64	0,1	0,9	3,7
390	Sonstige Baukonstruktionen	m² BGF	31	57	119	2,9	4,7	7,4
300	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 400	◁
410	Abwasser, Wasser, Gas	m² BGF	36	49	69	10,0	15,2	23,5
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	54	81	126	16,4	24,1	38,2
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	11	48	108	1,9	8,7	18,7
440	Starkstromanlagen	m² BGF	75	116	189	24,7	31,9	41,1
450	Fernmeldeanlagen	m² BGF	24	51	113	6,4	12,7	22,3
460	Förderanlagen	m² BGF	23	35	51	0,0	3,0	10,2
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	2	12	38	0,1	1,5	6,9
480	Gebäudeautomation	m² BGF	30	48	72	0,0	2,8	9,3
490	Sonstige Technische Anlagen	m² BGF	1	8	21	0,0	0,2	3,8
400	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

A Sanierung Bestand

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 300 = **1.214 € / m2 BGF**

- Rohbau ist bereits vorh. = - 25 %

+ Rückbau (wie Abriss)

(25.000 m3 x 20 €) / 10.013 m2 BGF =
50 € / m2 BGF

KG 300 = **961 € / m2 BGF**

Bauwerk – Technische Anlagen:

KG 400 = **371 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 400 = **390 € / m2 BGF**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF						
200	Herrichten und Erschließen	m² GF	3	12	34	0,3	1,3	3,7
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF	897	1.156	1.588	70,2	76,3	81,9
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF	228	371	565	18,1	23,7	29,8
	Bauwerk (300+400)	m² BGF	1.162	1.526	2.139		100,0	
500	Außenanlagen	m² AF	40	152	622	2,0	4,7	8,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	9	45	137	0,6	2,8	8,3
700	Baunebenkosten	m² BGF	-	-	-	-	-	-

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300	◁
310	Baugrube	m³ BGI	14	29	53	0,7	1,8	3,8
320	Gründung	m² GRF	243	336	508	6,9	11,1	17,2
330	Außenwände	m² AWF	348	484	735	27,9	33,3	40,8
340	Innenwände	m² IWF	189	252	396	13,6	18,8	24,0
350	Decken	m² DEF	256	328	489	10,3	16,8	22,1
360	Dächer	m² DAF	258	368	581	8,8	12,6	19,2
370	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	5	19	64	0,1	0,9	3,7
390	Sonstige Baukonstruktionen	m² BGF	31	57	119	2,9	4,7	7,4
300	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 400	◁
410	Abwasser, Wasser, Gas	m² BGF	36	49	69	10,0	15,2	23,5
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	54	81	126	16,4	24,1	38,2
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	11	48	108	1,9	8,7	18,7
440	Starkstromanlagen	m² BGF	75	116	189	24,7	31,9	41,1
450	Fernmeldeanlagen	m² BGF	24	51	113	6,4	12,7	22,3
460	Förderanlagen	m² BGF	23	35	51	0,0	3,0	10,2
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	2	12	38	0,1	1,5	6,9
480	Gebäudeautomation	m² BGF	30	48	72	0,0	2,8	9,3
490	Sonstige Technische Anlagen	m² BGF	1	8	21	0,0	0,2	3,8
400	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

A Sanierung Bestand

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 300 = **1.214 € / m2 BGF**

- Rohbau ist bereits vorh. = - 25 %

+ Rückbau (wie Abriss)

(25.000 m3 x 20 €) / 10.013 m2 BGF =
50 € / m2 BGF

KG 300 = **961 € / m2 BGF**

Bauwerk – Technische Anlagen:

KG 400 = **371 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 400 = **390 € / m2 BGF**

Außenanlagen:

KG 500 = **152 € / m2 AF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 500 = **160 € / m2 BGF**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF						
200	Herrichten und Erschließen	m² GF	3	12	34	0,3	1,3	3,7
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF	897	1.156	1.588	70,2	76,3	81,9
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF	228	371	565	18,1	23,7	29,8
	Bauwerk (300+400)	m² BGF	1.162	1.526	2.139		100,0	
500	Außenanlagen	m² AF	40	152	622	2,0	4,7	8,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	9	45	137	0,6	2,8	8,3
700	Baunebenkosten	m² BGF	-	-	-	-	-	-

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300	◁
310	Baugrube	m³ BGI	14	29	53	0,7	1,8	3,8
320	Gründung	m² GRF	243	336	508	6,9	11,1	17,2
330	Außenwände	m² AWF	348	484	735	27,9	33,3	40,8
340	Innenwände	m² IWF	189	252	396	13,6	18,8	24,0
350	Decken	m² DEF	256	328	489	10,3	16,8	22,1
360	Dächer	m² DAF	258	368	581	8,8	12,6	19,2
370	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	5	19	64	0,1	0,9	3,7
390	Sonstige Baukonstruktionen	m² BGF	31	57	119	2,9	4,7	7,4
300	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 400	◁
410	Abwasser, Wasser, Gas	m² BGF	36	49	69	10,0	15,2	23,5
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	54	81	126	16,4	24,1	38,2
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	11	48	108	1,9	8,7	18,7
440	Starkstromanlagen	m² BGF	75	116	189	24,7	31,9	41,1
450	Fernmeldeanlagen	m² BGF	24	51	113	6,4	12,7	22,3
460	Förderanlagen	m² BGF	23	35	51	0,0	3,0	10,2
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	2	12	38	0,1	1,5	6,9
480	Gebäudeautomation	m² BGF	30	48	72	0,0	2,8	9,3
490	Sonstige Technische Anlagen	m² BGF	1	8	21	0,0	0,2	3,8
400	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

A Sanierung Bestand

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 300 = **1.214 € / m2 BGF**

- Rohbau ist bereits vorh. = - 25 %

+ Rückbau (wie Abriss)

(25.000 m³ x 20 €) / 10.013 m² BGF =
50 € / m² BGF

KG 300 = **961 € / m2 BGF**

Bauwerk – Technische Anlagen:

KG 400 = **371 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 400 = **390 € / m2 BGF**

Außenanlagen:

KG 500 = **152 € / m2 AF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

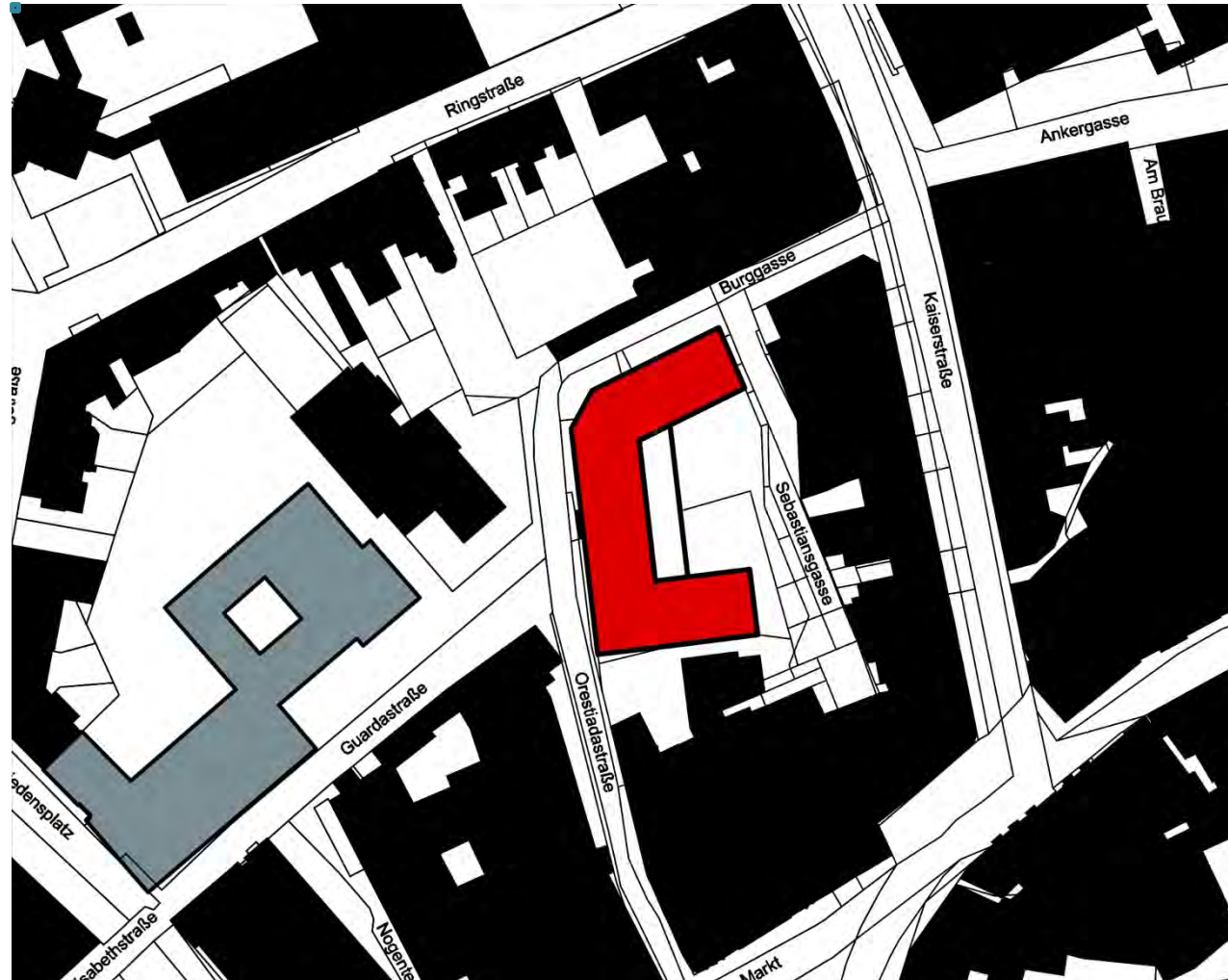
KG 500 = **160 € / m2 BGF**

KG	Bezeichnung	Menge	Einheit	KKW [€] brutto	Kosten [€] brutto
	Herrichten und Erschließen				177.865,00 €
200	Herrichtung und Erschließung				177.865,00 €
300	Sanierungskosten Baukonstruktion	8.779	m ² BGF	961,00 €	8.436.619,00 €
	Ausbaureserve Ringstr. 28	624	m ² BGF	961,00 €	599.664,00 €
	Staffelgeschoss	610	m ² BGF	1.214,00 €	740.540,00 €
400	Technische Anlagen	8.779	m ² BGF	390,00 €	3.423.810,00 €
	Ausbaureserve Ringstr. 28	624	m ² BGF	390,00 €	243.360,00 €
	Staffelgeschoss	610	m ² BGF	390,00 €	237.900,00 €
300+400	BAUKOSTEN	10.013	m² BGF	1.366,41 €	13.681.893,00 €
500	Außenanlagen	500	m ² AF	160,00 €	80.000,00 €
540	Rechenzentrum				320.000,00 €
500	Außenanlagen				400.000,00 €
600	Ausstattung				450.000,00 €
	ZWISCHENSUMME				14.709.758,00 €
	Baunebenkosten	24 %	(KG 200-600)		3.530.342,00 €
700	Nebenkosten				3.530.342,00 €
GESAMTSUMME					18.240.100,00 €

- Untersuchungsvarianten
- A Sanierung Bestand
- **B Allianzparkplatz**
- C Facharztzentrum
- D Neubau Altstandort Rathaus



- Untersuchungsvarianten
- A Sanierung Bestand
- **B Allianzparkplatz**
- C Facharztzentrum
- D Neubau Altstandort Rathaus



B Allianzparkplatz

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 + 5 %

+ Preissteigerung bis 2019 + 2,5 %
(Archäologische Untersuchungen)

KG 300 = **1.243 € / m2 BGF**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m ² GF						
200	Herrichten und Erschließen	m ² GF	3	12	34	0,3	1,3	3,7
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m ² BGF	897	1.156	1.588	70,2	76,3	81,9
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m ² BGF	228	371	565	18,1	23,7	29,8
	Bauwerk (300+400)	m ² BGF	1.162	1.526	2.139		100,0	
500	Außenanlagen	m ² AF	40	152	622	2,0	4,7	8,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m ² BGF	9	45	137	0,6	2,8	8,3
700	Baunebenkosten	m ² BGF	–	–	–	–	–	–

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300	◁
310	Baugrube	m ³ BGI	14	29	53	0,7	1,8	3,8
320	Gründung	m ² GRF	243	336	508	6,9	11,1	17,2
330	Außenwände	m ² AWF	348	484	735	27,9	33,3	40,8
340	Innenwände	m ² IWF	189	252	396	13,6	18,8	24,0
350	Decken	m ² DEF	256	328	489	10,3	16,8	22,1
360	Dächer	m ² DAF	258	368	581	8,8	12,6	19,2
370	Baukonstruktive Einbauten	m ² BGF	5	19	64	0,1	0,9	3,7
390	Sonstige Baukonstruktionen	m ² BGF	31	57	119	2,9	4,7	7,4
300	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 400	◁
410	Abwasser, Wasser, Gas	m ² BGF	36	49	69	10,0	15,2	23,5
420	Wärmeversorgungsanlagen	m ² BGF	54	81	126	16,4	24,1	38,2
430	Lufttechnische Anlagen	m ² BGF	11	48	108	1,9	8,7	18,7
440	Starkstromanlagen	m ² BGF	75	116	189	24,7	31,9	41,1
450	Fernmeldeanlagen	m ² BGF	24	51	113	6,4	12,7	22,3
460	Förderanlagen	m ² BGF	23	35	51	0,0	3,0	10,2
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m ² BGF	2	12	38	0,1	1,5	6,9
480	Gebäudeautomation	m ² BGF	30	48	72	0,0	2,8	9,3
490	Sonstige Technische Anlagen	m ² BGF	1	8	21	0,0	0,2	3,8
400	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

B Allianzparkplatz

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 + 5 %

+ Preissteigerung bis 2019 + 2,5 %
(Archäologische Untersuchungen)

KG 300 = **1.243 € / m2 BGF**

Bauwerk – Technische Anlagen:

KG 400 = **371 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2019 + 7,5 %

KG 400 = **399 € / m2 BGF**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF						
200	Herrichten und Erschließen	m² GF	3	12	34	0,3	1,3	3,7
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF	897	1.156	1.588	70,2	76,3	81,9
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF	228	371	565	18,1	23,7	29,8
	Bauwerk (300+400)	m² BGF	1.162	1.526	2.139		100,0	
500	Außenanlagen	m² AF	40	152	622	2,0	4,7	8,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	9	45	137	0,6	2,8	8,3
700	Baunebenkosten	m² BGF	–	–	–	–	–	–

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300	◁
310	Baugrube	m³ BGI	14	29	53	0,7	1,8	3,8
320	Gründung	m² GRF	243	336	508	6,9	11,1	17,2
330	Außenwände	m² AWF	348	484	735	27,9	33,3	40,8
340	Innenwände	m² IWF	189	252	396	13,6	18,8	24,0
350	Decken	m² DEF	256	328	489	10,3	16,8	22,1
360	Dächer	m² DAF	258	368	581	8,8	12,6	19,2
370	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	5	19	64	0,1	0,9	3,7
390	Sonstige Baukonstruktionen	m² BGF	31	57	119	2,9	4,7	7,4
300	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 400	◁
410	Abwasser, Wasser, Gas	m² BGF	36	49	69	10,0	15,2	23,5
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	54	81	126	16,4	24,1	38,2
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	11	48	108	1,9	8,7	18,7
440	Starkstromanlagen	m² BGF	75	116	189	24,7	31,9	41,1
450	Fernmeldeanlagen	m² BGF	24	51	113	6,4	12,7	22,3
460	Förderanlagen	m² BGF	23	35	51	0,0	3,0	10,2
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	2	12	38	0,1	1,5	6,9
480	Gebäudeautomation	m² BGF	30	48	72	0,0	2,8	9,3
490	Sonstige Technische Anlagen	m² BGF	1	8	21	0,0	0,2	3,8
400	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

B Allianzparkplatz

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 + 5 %

+ Preissteigerung bis 2019 + 2,5 %
(Archäologische Untersuchungen)

KG 300 = **1.243 € / m2 BGF**

Bauwerk – Technische Anlagen:

KG 400 = **371 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2019 + 7,5 %

KG 400 = **399 € / m2 BGF**

Außenanlagen:

KG 500 = **152 € / m2 AF**

+ Preissteigerung bis 2019 + 7,5 %

KG 500 = **163 € / m2 BGF**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400 ◁	
100	Grundstück	m² GF						
200	Herrichten und Erschließen	m² GF	3	12	34	0,3	1,3	3,7
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF	897	1.156	1.588	70,2	76,3	81,9
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF	228	371	565	18,1	23,7	29,8
	Bauwerk (300+400)	m² BGF	1.162	1.526	2.139		100,0	
500	Außenanlagen	m² AF	40	152	622	2,0	4,7	8,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	9	45	137	0,6	2,8	8,3
700	Baunebenkosten	m² BGF	–	–	–	–	–	–

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300 ◁	
310	Baugrube	m³ BGI	14	29	53	0,7	1,8	3,8
320	Gründung	m² GRF	243	336	508	6,9	11,1	17,2
330	Außenwände	m² AWF	348	484	735	27,9	33,3	40,8
340	Innenwände	m² IWF	189	252	396	13,6	18,8	24,0
350	Decken	m² DEF	256	328	489	10,3	16,8	22,1
360	Dächer	m² DAF	258	368	581	8,8	12,6	19,2
370	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	5	19	64	0,1	0,9	3,7
390	Sonstige Baukonstruktionen	m² BGF	31	57	119	2,9	4,7	7,4
300	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 400 ◁	
410	Abwasser, Wasser, Gas	m² BGF	36	49	69	10,0	15,2	23,5
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	54	81	126	16,4	24,1	38,2
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	11	48	108	1,9	8,7	18,7
440	Starkstromanlagen	m² BGF	75	116	189	24,7	31,9	41,1
450	Fernmeldeanlagen	m² BGF	24	51	113	6,4	12,7	22,3
460	Förderanlagen	m² BGF	23	35	51	0,0	3,0	10,2
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	2	12	38	0,1	1,5	6,9
480	Gebäudeautomation	m² BGF	30	48	72	0,0	2,8	9,3
490	Sonstige Technische Anlagen	m² BGF	1	8	21	0,0	0,2	3,8
400	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

B Allianzparkplatz

Bauwerk – Baukonstruktionen:
 KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 + 5 %

+ Preissteigerung bis 2019 + 2,5 %
 (Archäologische Untersuchungen)

KG 300 = **1.243 € / m2 BGF**

Bauwerk – Technische Anlagen:
 KG 400 = **371 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2019 + 7,5 %

KG 400 = **399 € / m2 BGF**

Außenanlagen:
 KG 500 = **152 € / m2 AF**

+ Preissteigerung bis 2019 + 7,5 %

KG 500 = **163 € / m2 BGF**

KG	Bezeichnung	Menge	Einheit	KKW [€] brutto	Kosten [€] brutto
	Herrichten und Erschließen				213.737,00 €
	Archäologie / Denkmalschutz				35.000,00 €
200	Herrichtung und Erschließung				248.737,00 €
300	Baukonstruktionen	10.013	m ² BGF	1.243,00 €	12.446.159,00 €
400	Technische Anlagen	10.013	m ² BGF	399,00 €	3.995.187,00 €
300+400	BAUKOSTEN	10.013	m² BGF	1.642,00 €	16.441.346,00 €
500	Außenanlagen	1.800	m ² AF	163,00 €	293.400,00 €
540	Trafoneubau				200.000,00 €
500	Außenanlagen				493.400,00 €
600	Ausstattung				450.000,00 €
	ZWISCHENSUMME				17.633.483,00 €
	Baunebenkosten	23 %	(KG 200-600)		4.055.701,00 €
700	Nebenkosten				4.055.701,00 €
GESAMTSUMME					21.689.184,00 €

- Untersuchungsvarianten
- A Sanierung Bestand
- B Allianzparkplatz
- **C Facharztzentrum**
- D Neubau Altstandort Rathaus



- Untersuchungsvarianten
- A Sanierung Bestand
- B Allianzparkplatz
- **C Facharztzentrum**
- D Neubau Altstandort Rathaus



C Facharztzentrum

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 + 5 %

KG 300 = **1.214 € / m2 BGF**

- Bestandsgründung
(Tiefgarage vorhanden) - 10 %

+ Rückbau bis Rohdecke + 5 %

KG 300 = **1.153 € / m2 BGF**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF						
200	Herrichten und Erschließen	m² GF	3	12	34	0,3	1,3	3,7
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF	897	1.156	1.588	70,2	76,3	81,9
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF	228	371	565	18,1	23,7	29,8
	Bauwerk (300+400)	m² BGF	1.162	1.526	2.139		100,0	
500	Außenanlagen	m² AF	40	152	622	2,0	4,7	8,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	9	45	137	0,6	2,8	8,3
700	Baunebenkosten	m² BGF	-	-	-	-	-	-

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300	◁
310	Baugrube	m³ BGI	14	29	53	0,7	1,8	3,8
320	Gründung	m² GRF	243	336	508	6,9	11,1	17,2
330	Außenwände	m² AWF	348	484	735	27,9	33,3	40,8
340	Innenwände	m² IWF	189	252	396	13,6	18,8	24,0
350	Decken	m² DEF	256	328	489	10,3	16,8	22,1
360	Dächer	m² DAF	258	368	581	8,8	12,6	19,2
370	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	5	19	64	0,1	0,9	3,7
390	Sonstige Baukonstruktionen	m² BGF	31	57	119	2,9	4,7	7,4
300	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 400	◁
410	Abwasser, Wasser, Gas	m² BGF	36	49	69	10,0	15,2	23,5
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	54	81	126	16,4	24,1	38,2
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	11	48	108	1,9	8,7	18,7
440	Starkstromanlagen	m² BGF	75	116	189	24,7	31,9	41,1
450	Fernmeldeanlagen	m² BGF	24	51	113	6,4	12,7	22,3
460	Förderanlagen	m² BGF	23	35	51	0,0	3,0	10,2
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	2	12	38	0,1	1,5	6,9
480	Gebäudeautomation	m² BGF	30	48	72	0,0	2,8	9,3
490	Sonstige Technische Anlagen	m² BGF	1	8	21	0,0	0,2	3,8
400	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

C Facharztzentrum

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 + 5 %

KG 300 = **1.214 € / m2 BGF**

- Bestandsgründung
(Tiefgarage vorhanden) - 10 %

+ Rückbau bis Rohdecke + 5 %

KG 300 = **1.153 € / m2 BGF**

Bauwerk – Technische Anlagen:

KG 400 = **371 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 400 = **390 € / m2 BGF**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF						
200	Herrichten und Erschließen	m² GF	3	12	34	0,3	1,3	3,7
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF	897	1.156	1.588	70,2	76,3	81,9
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF	228	371	565	18,1	23,7	29,8
	Bauwerk (300+400)	m² BGF	1.162	1.526	2.139		100,0	
500	Außenanlagen	m² AF	40	152	622	2,0	4,7	8,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	9	45	137	0,6	2,8	8,3
700	Baunebenkosten	m² BGF	-	-	-	-	-	-

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300	◁
310	Baugrube	m³ BGI	14	29	53	0,7	1,8	3,8
320	Gründung	m² GRF	243	336	508	6,9	11,1	17,2
330	Außenwände	m² AWF	348	484	735	27,9	33,3	40,8
340	Innenwände	m² IWF	189	252	396	13,6	18,8	24,0
350	Decken	m² DEF	256	328	489	10,3	16,8	22,1
360	Dächer	m² DAF	258	368	581	8,8	12,6	19,2
370	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	5	19	64	0,1	0,9	3,7
390	Sonstige Baukonstruktionen	m² BGF	31	57	119	2,9	4,7	7,4
300	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 400	◁
410	Abwasser, Wasser, Gas	m² BGF	36	49	69	10,0	15,2	23,5
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	54	81	126	16,4	24,1	38,2
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	11	48	108	1,9	8,7	18,7
440	Starkstromanlagen	m² BGF	75	116	189	24,7	31,9	41,1
450	Fernmeldeanlagen	m² BGF	24	51	113	6,4	12,7	22,3
460	Förderanlagen	m² BGF	23	35	51	0,0	3,0	10,2
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	2	12	38	0,1	1,5	6,9
480	Gebäudeautomation	m² BGF	30	48	72	0,0	2,8	9,3
490	Sonstige Technische Anlagen	m² BGF	1	8	21	0,0	0,2	3,8
400	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

C Facharztzentrum

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 + 5 %

KG 300 = **1.214 € / m2 BGF**

- Bestandsgründung
(Tiefgarage vorhanden) - 10 %

+ Rückbau bis Rohdecke + 5 %

KG 300 = **1.153 € / m2 BGF**

Bauwerk – Technische Anlagen:

KG 400 = **371 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 400 = **390 € / m2 BGF**

Außenanlagen:

KG 500 = **152 € / m2 AF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 500 = **160 € / m2 BGF**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF						
200	Herrichten und Erschließen	m² GF	3	12	34	0,3	1,3	3,7
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF	897	1.156	1.588	70,2	76,3	81,9
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF	228	371	565	18,1	23,7	29,8
	Bauwerk (300+400)	m² BGF	1.162	1.526	2.139		100,0	
500	Außenanlagen	m² AF	40	152	622	2,0	4,7	8,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	9	45	137	0,6	2,8	8,3
700	Baunebenkosten	m² BGF	-	-	-	-	-	-

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300	◁
310	Baugrube	m³ BGI	14	29	53	0,7	1,8	3,8
320	Gründung	m² GRF	243	336	508	6,9	11,1	17,2
330	Außenwände	m² AWF	348	484	735	27,9	33,3	40,8
340	Innenwände	m² IWF	189	252	396	13,6	18,8	24,0
350	Decken	m² DEF	256	328	489	10,3	16,8	22,1
360	Dächer	m² DAF	258	368	581	8,8	12,6	19,2
370	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	5	19	64	0,1	0,9	3,7
390	Sonstige Baukonstruktionen	m² BGF	31	57	119	2,9	4,7	7,4
300	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 400	◁
410	Abwasser, Wasser, Gas	m² BGF	36	49	69	10,0	15,2	23,5
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	54	81	126	16,4	24,1	38,2
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	11	48	108	1,9	8,7	18,7
440	Starkstromanlagen	m² BGF	75	116	189	24,7	31,9	41,1
450	Fernmeldeanlagen	m² BGF	24	51	113	6,4	12,7	22,3
460	Förderanlagen	m² BGF	23	35	51	0,0	3,0	10,2
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	2	12	38	0,1	1,5	6,9
480	Gebäudeautomation	m² BGF	30	48	72	0,0	2,8	9,3
490	Sonstige Technische Anlagen	m² BGF	1	8	21	0,0	0,2	3,8
400	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

C Facharztzentrum

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 + 5 %

KG 300 = **1.214 € / m2 BGF**

- Bestandsgründung
(Tiefgarage vorhanden) - 10 %

+ Rückbau bis Rohdecke + 5 %

KG 300 = **1.153 € / m2 BGF**

Bauwerk – Technische Anlagen:

KG 400 = **371 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 400 = **390 € / m2 BGF**

Außenanlagen:

KG 500 = **152 € / m2 AF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 500 = **160 € / m2 BGF**

KG	Bezeichnung	Menge	Einheit	KKW [€] brutto	Kosten [€] brutto
	Herrichten und Erschließen				200.851,00 €
200	Herrichtung und Erschließung				200.851,00 €
300	Baukonstruktionen	10.013	m ² BGF	1.153,00 €	11.544.989,00 €
400	Technische Anlagen	10.013	m ² BGF	390,00 €	3.905.070,00 €
300+400	BAUKOSTEN	10.013	m² BGF	1.543,00 €	15.450.059,00 €
500	Außenanlagen	600	m ² AF	160,00 €	96.000,00 €
500	Außenanlagen				96.000,00 €
600	Ausstattung				450.000,00 €
	ZWISCHENSUMME				16.196.910,00 €
	Baunebenkosten	23 %	(KG 200-600)		3.725.289,00 €
700	Nebenkosten				3.725.289,00 €
GESAMTSUMME					19.922.199,00 €

- Untersuchungsvarianten

- **A** Sanierung Bestand

- **B** Allianzparkplatz

- **C** Facharztzentrum

- **D** Neubau Altstandort Rathaus



- Untersuchungsvarianten

- A Sanierung Bestand

- B Allianzparkplatz

- C Facharztzentrum

- **D Neubau Altstandort Rathaus**



D Neubau Altstandort Rathaus

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 + 5 %

KG 300 = **1.214 € / m2 BGF**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m ² GF						
200	Herrichten und Erschließen	m ² GF	3	12	34	0,3	1,3	3,7
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m ² BGF	897	1.156	1.588	70,2	76,3	81,9
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m ² BGF	228	371	565	18,1	23,7	29,8
	Bauwerk (300+400)	m ² BGF	1.162	1.526	2.139		100,0	
500	Außenanlagen	m ² AF	40	152	622	2,0	4,7	8,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m ² BGF	9	45	137	0,6	2,8	8,3
700	Baunebenkosten	m ² BGF	–	–	–	–	–	–

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300	◁
310	Baugrube	m ³ BGI	14	29	53	0,7	1,8	3,8
320	Gründung	m ² GRF	243	336	508	6,9	11,1	17,2
330	Außenwände	m ² AWF	348	484	735	27,9	33,3	40,8
340	Innenwände	m ² IWF	189	252	396	13,6	18,8	24,0
350	Decken	m ² DEF	256	328	489	10,3	16,8	22,1
360	Dächer	m ² DAF	258	368	581	8,8	12,6	19,2
370	Baukonstruktive Einbauten	m ² BGF	5	19	64	0,1	0,9	3,7
390	Sonstige Baukonstruktionen	m ² BGF	31	57	119	2,9	4,7	7,4
300	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 400	◁
410	Abwasser, Wasser, Gas	m ² BGF	36	49	69	10,0	15,2	23,5
420	Wärmeversorgungsanlagen	m ² BGF	54	81	126	16,4	24,1	38,2
430	Lufttechnische Anlagen	m ² BGF	11	48	108	1,9	8,7	18,7
440	Starkstromanlagen	m ² BGF	75	116	189	24,7	31,9	41,1
450	Fernmeldeanlagen	m ² BGF	24	51	113	6,4	12,7	22,3
460	Förderanlagen	m ² BGF	23	35	51	0,0	3,0	10,2
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m ² BGF	2	12	38	0,1	1,5	6,9
480	Gebäudeautomation	m ² BGF	30	48	72	0,0	2,8	9,3
490	Sonstige Technische Anlagen	m ² BGF	1	8	21	0,0	0,2	3,8
400	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

D Neubau Altstandort Rathaus

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 + 5 %

KG 300 = **1.214 € / m2 BGF**

Bauwerk – Technische Anlagen:

KG 400 = **371 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 400 = **390 € / m2 BGF**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m ² GF						
200	Herrichten und Erschließen	m ² GF	3	12	34	0,3	1,3	3,7
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m ² BGF	897	1.156	1.588	70,2	76,3	81,9
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m ² BGF	228	371	565	18,1	23,7	29,8
	Bauwerk (300+400)	m ² BGF	1.162	1.526	2.139		100,0	
500	Außenanlagen	m ² AF	40	152	622	2,0	4,7	8,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m ² BGF	9	45	137	0,6	2,8	8,3
700	Baunebenkosten	m ² BGF	–	–	–	–	–	–

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300	◁
310	Baugrube	m ³ BGI	14	29	53	0,7	1,8	3,8
320	Gründung	m ² GRF	243	336	508	6,9	11,1	17,2
330	Außenwände	m ² AWF	348	484	735	27,9	33,3	40,8
340	Innenwände	m ² IWF	189	252	396	13,6	18,8	24,0
350	Decken	m ² DEF	256	328	489	10,3	16,8	22,1
360	Dächer	m ² DAF	258	368	581	8,8	12,6	19,2
370	Baukonstruktive Einbauten	m ² BGF	5	19	64	0,1	0,9	3,7
390	Sonstige Baukonstruktionen	m ² BGF	31	57	119	2,9	4,7	7,4
300	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 400	◁
410	Abwasser, Wasser, Gas	m ² BGF	36	49	69	10,0	15,2	23,5
420	Wärmeversorgungsanlagen	m ² BGF	54	81	126	16,4	24,1	38,2
430	Lufttechnische Anlagen	m ² BGF	11	48	108	1,9	8,7	18,7
440	Starkstromanlagen	m ² BGF	75	116	189	24,7	31,9	41,1
450	Fernmeldeanlagen	m ² BGF	24	51	113	6,4	12,7	22,3
460	Förderanlagen	m ² BGF	23	35	51	0,0	3,0	10,2
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m ² BGF	2	12	38	0,1	1,5	6,9
480	Gebäudeautomation	m ² BGF	30	48	72	0,0	2,8	9,3
490	Sonstige Technische Anlagen	m ² BGF	1	8	21	0,0	0,2	3,8
400	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

D Neubau Altstandort Rathaus

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 + 5 %

KG 300 = **1.214 € / m2 BGF**

Bauwerk – Technische Anlagen:

KG 400 = **371 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 400 = **390 € / m2 BGF**

Außenanlagen:

KG 500 = **152 € / m2 AF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 500 = **160 € / m2 BGF**

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m ² GF						
200	Herrichten und Erschließen	m ² GF	3	12	34	0,3	1,3	3,7
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m ² BGF	897	1.156	1.588	70,2	76,3	81,9
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m ² BGF	228	371	565	18,1	23,7	29,8
	Bauwerk (300+400)	m ² BGF	1.162	1.526	2.139		100,0	
500	Außenanlagen	m ² AF	40	152	622	2,0	4,7	8,4
600	Ausstattung und Kunstwerke	m ² BGF	9	45	137	0,6	2,8	8,3
700	Baunebenkosten	m ² BGF	–	–	–	–	–	–

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300	◁
310	Baugrube	m ³ BGI	14	29	53	0,7	1,8	3,8
320	Gründung	m ² GRF	243	336	508	6,9	11,1	17,2
330	Außenwände	m ² AWF	348	484	735	27,9	33,3	40,8
340	Innenwände	m ² IWF	189	252	396	13,6	18,8	24,0
350	Decken	m ² DEF	256	328	489	10,3	16,8	22,1
360	Dächer	m ² DAF	258	368	581	8,8	12,6	19,2
370	Baukonstruktive Einbauten	m ² BGF	5	19	64	0,1	0,9	3,7
390	Sonstige Baukonstruktionen	m ² BGF	31	57	119	2,9	4,7	7,4
300	Bauwerk Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 400	◁
410	Abwasser, Wasser, Gas	m ² BGF	36	49	69	10,0	15,2	23,5
420	Wärmeversorgungsanlagen	m ² BGF	54	81	126	16,4	24,1	38,2
430	Lufttechnische Anlagen	m ² BGF	11	48	108	1,9	8,7	18,7
440	Starkstromanlagen	m ² BGF	75	116	189	24,7	31,9	41,1
450	Fernmeldeanlagen	m ² BGF	24	51	113	6,4	12,7	22,3
460	Förderanlagen	m ² BGF	23	35	51	0,0	3,0	10,2
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m ² BGF	2	12	38	0,1	1,5	6,9
480	Gebäudeautomation	m ² BGF	30	48	72	0,0	2,8	9,3
490	Sonstige Technische Anlagen	m ² BGF	1	8	21	0,0	0,2	3,8
400	Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

D Neubau Altstandort Rathaus

Bauwerk – Baukonstruktionen:

KG 300 = **1.156 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 + 5 %

KG 300 = **1.214 € / m2 BGF**

Bauwerk – Technische Anlagen:

KG 400 = **371 € / m2 BGF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 400 = **390 € / m2 BGF**

Außenanlagen:

KG 500 = **152 € / m2 AF**

+ Preissteigerung bis 2018 = + 5 %

KG 500 = **160 € / m2 BGF**

KG	Bezeichnung	Menge	Einheit	KKW [€] brutto	Kosten [€] brutto
	Herrichten und Erschließen				208.791,00 €
	Abbruchkosten	25.000	m3	20,00 €	500.000,00 €
200	Herrichtung und Erschließung				708.791,00 €
300	Baukonstruktionen	10.013	m ² BGF	1.214,00 €	12.155.782,00 €
400	Technische Anlagen	10.013	m ² BGF	390,00 €	3.905.070,00 €
300+400	BAUKOSTEN	10.013	m² BGF	1.604,00 €	16.060.852,00 €
500	Außenanlagen	600	m ² AF	160,00 €	96.000,00 €
540	Rechenzentrum				320.000,00 €
500	Außenanlagen				416.000,00 €
600	Ausstattung				450.000,00 €
	ZWISCHENSUMME				17.635.643,00 €
	Baunebenkosten	23 %	(KG 200-600)		4.056.198,00 €
700	Nebenkosten				4.056.198,00 €
GESAMTSUMME					21.691.841,00 €

Kosten und Erlöse (alle Angaben in EUR)	Variante A Sanierung Altstandort Rathaus	Variante B Neubau Allianz- Parkplatz	Variante C Neubau Facharztzentrum	Variante D Neubau Altstandort Rathaus
Gesamtbaukosten	18.240.100,00	21.689.184,00	19.922.199,00	21.298.241,00
Umzugskosten				
Interimskosten				
Stellplatzkosten				
Wirtschaftlichkeits- berechnung cima				

WORKSHOP 1

Bestandsgebäude

- Lage in der Stadt
- Städtebau / Architektur
- Baukultureller Wert
- Gebäudestruktur
- Bausubstanz
- Energie
- Nutzungseignung

Grundlagen Bestandsaufnahme

Bewertung Stärken | Schwächen

Neubau

- Lage in der Stadt-
- Städtebau
- Bestandsbebauung
- Grundstücksgröße

WORKSHOP 2



WORKSHOP 3

- Standort-Qualitäten
- Bauphysik | Brandschutz
- Umbaumöglichkeiten
- Erweiterungspotential
- Bau- Umzugslogistik
- Funktionale Bezüge
- Risiken
- ...

Variantenvergleich | Bewertungsmatrix

Vorzugsvarianten

- Standort-Qualitäten
- Erschließung
- Bebaubarkeit
- Grundstückskosten
- Funktionale Bezüge
- Erreichbarkeit
- Risiken
- ...



WORKSHOP 4

- Bearbeitung Vorzugsvarianten
- Plandarstellungen 1:200
- Energiekonzept
- Brandschutzkonzeption
- Rahmenterminplan
- Umzugskonzept
- Interimsmaßnahmen
- Kostenberechnung DIN 276

Konzepterstellung | Kosten

Empfehlung + Entscheidung

- Bearbeitung Vorzugsvarianten
- Plandarstellungen 1:200
- Energiekonzept
- Brandschutzkonzeption
- Rahmenterminplan
- Umzugskonzept
- Interimsmaßnahmen
- Kostenberechnung DIN 276

ENDE

14.10.2013

KGR 300				
Abbruch und Rückbau			764.705,88 €	netto
Kostenschätzung Müller und Partner			3.599.536,13 €	netto
KGR 400				
Kostenschätzung Bayer Ingenieure			3.755.390,00 €	netto
KGR 500				
Kostenschätzung Müller und Partner			400.000,00 €	netto
KGR 700				
pauschal 20% auf Baukosten			1.703.926,40 €	netto
Zusammenstellung				
			10.223.558,42 €	
Mehrwertsteuer		19%	1.942.476,10 €	
Gesamtsumme			12.166.034,52 €	brutto

+ Indexsteigerung 2013 < 2018 KG 200-600 10%	1.280.000,00 €
+ KG 200 Herrichten und Erschließen	178.000,00 €
+ KG 600 Ausstattung	450.000,00 €
+ Rechenzentrum	320.000,00 €
+ Erweiterung Staffelgeschoss	600.000,00 €
+ Ausbau Sanierung Ringstraße 28	740.000,00 €
+ KG 700 24% (statt 20%) auf KG 300-600	1.260.000,00 €
	4.828.000,00 €
	<u>12.166.034,52 €</u>
	16.994.000,00 €
	<u>18.200.000,00 €</u>
Differenz = 7,5 % Sicherheit	1.206.000,00 €