Erläuterungsbericht zur Kostenberechnung

Seniorenzentrum Bürgerheim in Rheinfelden (116-00-05)

1. Grundlagen der Kostenberechnung

Das ursprünglich 1959 errichtete Altenwohnheim (Bauteile A und D sowie B und C) wurde in den Jahren 1989 und 1991 mit den Bauteilen E und F als nach Landesrecht geförderten Neubauten abschnittsweise zum Pflegeheim erweitert. Im Jahr 2010 erfolgte der ebenfalls nach Landesrecht geförderte (Ersatz-) Neubau des Bauteils B und eine Teilsanierung des Bauteils E. Derzeit verfügt das Bürgerheim in den Bauteilen B + C + E + F über 146 Dauerpflege- bzw. eingestreute Kurzzeitpflegeplätze entsprechend den Anforderungen der Heimmindestbauverordnung, HeimMindBauVO, vom 27.01.1978.

Mit Veröffentlichung der Landesheimbauverordnung, LHeimBauVO, vom 18.04.2011 sind sämtliche Bestandseinrichtungen innerhalb einer einrichtungsbezogenen Frist an die aktuellen Anforderungen der LHeimBauVO anzupassen. Dazu zählen im Besonderen das Einzelzimmergebot (Auflösung von Doppelzimmern), die Beschränkung der Wohngruppengröße auf maximal 15 Bewohner, die Schaffung von Gemeinschaftsbereichen innerhalb der Wohngruppen mit mindestens 5,00 m^2 je Bewohner sowie der Nachweis der Barrierefreiheit nach der neu eingeführten DIN 18040-2.

Die <u>aktuelle Planung</u> sieht anstelle des bisherigen Bauteils A den Ersatzneubau von 90 Dauerpflege- und 15 Kurzzeitpflegeplätzen auf vier Etagen (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss) einschließlich Cook&Chill-Küche, Verwaltung und Technik im Untergeschoss in zwei Bauabschnitten vor. Dabei werden die vier nördlichen Achsen im Bauteil B ab dem Untergeschoss bis zum 2. Obergeschoss vollständig entkernt und für „dienende“ Räume im Bauteil A umgebaut. Die Wohnbereiche im Bauteil B (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss) mit 36 Dauerpflegeplätzen werden mit einem Ersatzneubau für den bisherigen Bauteil C mit 9 Dauerpflegeplätzen auf drei Geschossen und den erforderlichen Anpassungen an die Aufenthaltsbereiche und Küchen in den Wohngruppen an die LHeimBauVO angepasst. Es ist geplant, dabei auch die verbleibenden Bereiche im Bauteil B an den Ausbaustandard der Neubauten anzugleichen (Wand- und Bodenbeläge, Beleuchtung, EDV, etc.). Anstelle des bisherigen Bauteils F mit Untergeschoss und Erdgeschoss ist eine eingeschossige neue Cafeteria mit baulicher Anbindung an das Bauteil B geplant.

<u>Planerische Grundlagen</u> sind die Entwurfspläne (Untergeschoss bis 3. Obergeschoss) von Huller + Scheld Architekten GbR mit Stand vom 07.06.2021 (EG. 01.06.2021, DA. 29.06.2021) und die <u>Kostenberechnungen</u> von

- Huller + Scheld Architekten GbR vom 07.07.2021 (ergänzt am 22.07.2021, 13.08.2021) für die Kostengruppen 200 (Abbruchkosten) und 300 (Baukonstruktion) und 600 (Ausstattung),
- Planungsbüro H. Augsten vom 26.07.2021 für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen in den Kostengruppen 200 (Erschließung), 400 (Technische Anlagen) und 500 (Außenanlagen),
- Planungsgruppe Burgert GmbH vom 07.07.2021 für Elektroanlagen in den Kostengruppen 200 (Erschließung), 400 (Technische Anlagen) und 500 (Außenanlagen),

Projektentwicklung | Projektmanagement | Projektsteuerung | Projektbetreuung

- Weißenberger PlanungsGmbH vom 07.07.2021 für die Cook&Chill-, Cafeteria- und Wohnbereichs-Küchen in den Kostengruppen 400 (Technische Anlagen) und 600 (Ausstattung),
- K3 LandschaftsArchitektur vom 15.06.2021 für die Kostengruppe 500 (Außenanlagen und Freiflächen).
- pro4 ingenieure vom 02.09.2021 für die Kostengruppe 700 (Baunebenkosten).

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die Kostenschätzung vom 01.09.2020 entsprechend den aktuellen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg zur sozialhilfefähigen Investitionskostensatzberechnung auf den Baupreisindex mit Stand Mai 2021 (125,3 bzw. 109,2) oder auf brutto 23.839.428,48 € entsprechend den Anlagen fortgeschrieben. Dies entspricht einer Kostensteigerung von 6,82 %.

Entsprechend der Abstimmung mit der Baden-Württembergischen Krankenhausgesellschaft e.V., BWKG, vom 20. Juli 2020 sind für die 90 Dauer- und 15 Kurzzeitpflegeplätze im Bauteil A und für die 9 Dauerpflegeplätze im Bauteil C unabhängig von den tatsächlichen Flächen die maximalen Herstellkosten (ohne Kostengruppe 600) von derzeit brutto 162.954,02 € je Platz refinanzierbar (Stand Mai 2021). Für die Ertüchtigung der Flächen nach LHeimBauVO im Bauteil B wird ein Flächenansatz von 553,13 m^2 NGF über vier Geschosse (Untergeschoss bis 2. Obergeschoss) mit dem maximal zulässigen Kostenrichtwert für Umbaumaßnahmen von brutto 1.275.480,50 € angesetzt. Damit sind insgesamt brutto 19.852.238,48 € als Herstellkosten (ohne Kostengruppe 600) über den sozialhilfefähigen Investitionskostensatz refinanzierbar.

In der Kostengruppe 600 (Ausstattung) sind entsprechend der Abstimmung mit der BWKG vom 20. Juli 2020 voraussichtlich 40 % des aktuellen Kostenrichtwerts (brutto 10.471,23 €) für die Ausstattung der Neubauplätze (114 Plätze) oder maximal brutto 477.488,09 € über den sozialhilfefähigen Investitionskostensatz refinanzierbar.

Die Kostenansätze stehen unter dem **Vorbehalt der Abstimmung mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales, KVJS,** aufgrund der bisher erfolgten Förderung nach Landesrecht. Unberücksichtigt sind vorläufig auch evtl. Rückforderungen von anteiligen Fördermitteln für den geförderten Neubau des Bauteils B und die geförderte Teilsanierung des Bauteils E (brutto circa 920.000, - € bei Fertigstellung in 2027).

In der Regel werden durch den KVJS die Kostenrichtwerte für Gebäude und Ausstattung bei Inbetriebnahme eines Gebäudes festgeschrieben – das heißt, dass Baupreis-Änderungen während der Planungs-, Ausschreibungs- und Bauzeit auch automatisch Änderungen der Kostenrichtwerte ergeben. Aufgrund der langen Bauzeit von mindestens fünf Jahren mit voraussichtlich drei Bauabschnitten wird nach Abstimmung mit dem BWKG voraussichtlich jedoch von dieser Regel abgewichen.

2. Anmerkungen zu den Kostengruppen in der Kostenberechnung

- Kostengruppe 100 (Grundstück):

Das gesamte Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Rheinfelden. Evtl. dennoch anfallende Grundstückskosten sind grundsätzlich nicht refinanzierbar über den sozialhilfefähigen Investitionskostensatz.

Projektentwicklung | Projektmanagement | Projektsteuerung | Projektbetreuung

- Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen): Kostenmehrung brutto 349.369,62 €

Neben den öffentlichen Erschließungsarbeiten (außerhalb des eigenen Grundstücks) sind hier auch die Abbruch- und Entsorgungskosten für die Bauteile A + C + E + F erfasst. Sämtliche in der Kostengruppe 200 anfallenden Kosten sind grundsätzlich nicht refinanzierbar über den sozialhilfefähigen Investitionskostensatz.

Die öffentlichen Erschließungsarbeiten umfassen die Fernwärme-, Trinkwasser- und Abwasseranschlüsse für den Ersatzneubau Bauteil A aufgrund gesetzlicher Vorschriften für brutto 77.831,95 €. Sämtliche Elektro-Erschließungen finden auf eigenem Grundstück statt und werden deshalb der Kostengruppe 500 zugeordnet.

Die Abbruchkosten für die Bauteile A + C + E + F liegen unter Berücksichtigung der Schadstoffentsorgung aufgrund des vorliegenden Schadstoff-Gutachtens für ein Abbruchvolumen von 22.900 m^3 BRI bei brutto 1.150.410,19 € oder bei brutto 50,24 € je m^3 BRI und damit brutto circa 271.540, - € oder 30 % über der fortgeschriebenen Kostenschätzung des Architekten.

- Kostengruppe 300 (Baukonstruktion): Kostenmehrung brutto 662.676,19 €

In der Kostengruppe sind sämtliche durch den Architekten geplanten Gebäude-Bestandteile enthalten. Dazu zählen auch die anteiligen Kosten von brutto 498.000, - € für die Instandhaltung der Bestandsflächen im Bauteil B (Flächenansatz von 1.405,54 m^2 NGF über vier Geschosse).

- Kostengruppe 400 (Technische Anlagen): Kostenmehrung brutto 289.269,50 €

In der Kostengruppe sind sämtliche durch die Haustechnik- und Küchenplaner geplanten Gebäude-Bestandteile enthalten. Dazu zählen auch die anteiligen Kosten von brutto 96.182,94 € für die Instandhaltung der Bestandsflächen im Bauteil B.

- Kostengruppe 500 (Außenanlagen und Freiflächen): Kostenmehrung brutto 546.058,48 €

Neben den Außenanlagen sind hier auch die Technischen Anlagen einschließlich den Leitungen für Fernwärme, Trinkwasser, Abwasser und Elektro auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude für brutto 362.324,62 € erfasst.

Die Kostenberechnung für die Außenanlagen und Freiflächen endet einschließlich des neuen Müll-Unterstandes aus der Kostengruppe 300 und des asphaltierten Fußwegs zwischen Pestalozzistraße und Park bei brutto 881.600,39 € oder bei brutto 112,95 € je m^2 nicht überbauter Grundstücksfläche oder bei brutto 5.877,34 € je Bewohner (< 5 % der Herstellkosten).

- Kostengruppe 600 (Ausstattung): Kostenmehrung brutto 646.795,99 €

Enthalten sind sämtliche Wohnbereichs- und Personalküchen (brutto 403.990,72 €) sowie die erforderliche Lose Möblierung im gesamten Gebäude nach Abstimmung mit dem Bauherrn (brutto 1.086.231,77 €).

Dazu zählen auch die anteiligen Kosten von brutto 646.795,99 € für Ersatzbeschaffungen von vorhandener Ausstattung (Betten, Nachttische, Stühle, Tische, etc.) in den Bauteilen A + B + C, die grundsätzlich über Instandhaltungsrücklagen aus dem Investitionskostensatz refinanzierbar sind.

Projektentwicklung | Projektmanagement | Projektsteuerung | Projektbetreuung

- Kostengruppe 700 (Baunebenkosten): Kostenmehrung brutto 1.319356,76 €

Die Kostengruppe 700 wurde vorläufig weiterhin nur prozentual hochgerechnet. Nach der Aktualisierung der Kostenberechnung mit möglichen Einsparoptionen (siehe Ziffer 4.) werden die Baunebenkosten berechnet.

- Kostengruppe 800 (Finanzierung):

Für eine Finanzierung der Herstellkosten werden durch Projektsteuerung und Planungsteam keine Kosten angesetzt.

3. Nicht berücksichtigte Kosten in der Kostenberechnung

In der aktuellen Kostenberechnung sind unter anderem folgende – voraussichtlich anfallenden – Kosten noch nicht berücksichtigt:

- Evtl. Platzabbau von derzeit 146 Plätzen auf vorübergehend 130 Plätze während 1. Bauabschnitt (Abbruch und Neubau 1. Teil Bauteil A – Dauer ca. 6 + 15 = 21 Monate);
- Evtl. Rückforderungen von Fördermitteln (brutto circa 920.000, - € bei Fertigstellung in 2027);
- Vorhalten provisorische Verwaltung in Haus E während 1. Bauabschnitt (brutto 66.610,25 € laut Kostenberechnung HSA vom 14.07.2021;
- KG 600: Möblierung Neubauplätze und Cafeteria, nicht erfasst sind bisher die Kosten z.B. für die Pflegeausstattungen, Wäsche, Beschilderungen, Elektroendgeräte (TV, Telefon), Geschirr;
- Baupreisänderungen ab Juli 2021 unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Baupreisindexes aufgrund der Vorgaben des Landes Baden-Württemberg zum Investitionskostensatz.

4. Stand Kostenberechnung und Einsparoptionen

Die Kostenberechnungen der Architekten und Fachplaner und Architekten enden mit Herstellkosten von brutto 28.741.837,33 € für die Kostengruppen 200 bis 700. Nach erfolgter Korrektur der Kostenquotelung bei den Fertignasszellen und der Ergänzung von Fahrrad- und Müllboxen belaufen sich die Herstellkosten auf brutto 28.142.821,20 €.

Eine „Einsparrunde“ mit Herrn Oberbürgermeister Eberhardt, Frau Sorg und Frau Gsellinger, ergab sofortige Einsparungen von brutto 489.866,17 € mit dem Entfall von Hygienespülung, Lüftungsdecke, neuer Fahrradbox und Teilen der Außenanlagen.

Weitere Einsparoptionen von brutto 3.228.157,81 € wurden gemeinsam herausgearbeitet und liegen in der Anlage „Einsparoptionen Kostenberechnung“ zur Entscheidungsfindung bei. Bei Aktivierung sämtlicher Einsparoptionen endet die Kostenberechnung bei brutto 24.424.797,22 € (ohne Berücksichtigung der Mehrkosten für einen KfW55EE-Standard von brutto 272.633,92 €).

Projektentwicklung | Projektmanagement | Projektsteuerung | Projektbetreuung

5. Terminplanung

Der Rahmenterminplan vom 26.02.2021 wurde auf Bauherrenwunsch in der Projektsitzung am 24.06.2021 ausgesetzt bis zur Entscheidung im Bürgerheimausschuss über eine evtl. Interimslösung für die Unterbringung der 16 Bewohner anstelle des evtl. Platzabbaus laut Ziffer 3.

Bei Aktivierung der Einsparoptionen laut Ziffer 4. müssen Architekten und Fachplaner für die evtl. zu ändernden Teilbereiche (Untergeschoss, 3. Obergeschoss, Außenanlagen) erneut in die Leistungsphase 3 einsteigen. Für die Anpassung, Aktualisierung und Neuvorlage der Entwurfsunterlagen einschließlich einer aktualisierten Kostenberechnung sind circa 3 Monate erforderlich.

Damit ist ein frühester Abbruchbeginn in Bauteil A + B voraussichtlich im Mai 2022 möglich. Nach Festlegung der neuen Rahmenbedingungen wird der Rahmenterminplan entsprechend angepasst.

Aufgestellt: Freiburg, den 02. September 2021

Anlagen:

- Planstand UG, EG, 1. OG, 2. OG., 3.OG und Außenanlagen, Stand Juli 2021,
- Kostenberechnung pro4 ingenieure, Stand 02.09.2021,
- Einsparoptionen Kostenberechnung, Stand 02.09.2021,
- Planausschnitt Außenanlagen, Stand 10.06.2021,
- Planung Alternativstandort Cafeteria im 3.OG, Stand 12.08.2021,
- Planausschnitt UG - Küche BT A, Stand 06.07.2021.

Projektentwicklung | Projektmanagement | Projektsteuerung | Projektbetreuung