

## Vergleichsberechnungen für den Neubau einer Realschule in Coburg

Die folgenden Berechnungen konnten nur mit Hilfe der Kombination von Flächenannahmen (abstraktes Raumprogramm der Regierung + zusätzliche benötigte Flächen + Entwurfszuschlag) und den statistischen Kostenkennwerten (BKI Baukosten 2010 + Indexzuschlag Mai 2011) durchgeführt werden.

Hierbei konnte weder ein Gebäudeentwurf zu Grunde gelegt werden, noch eventuelle Besonderheiten eines in Frage kommenden Baugrundstücks.

Es handelt sich dementsprechend um einen sehr vagen, theoretischen Ansatz mit vielen Unbekannten, die hierbei nicht erfasst werden konnten.

### 100 Grundstück

Vorhanden RS Coburg II ~ 33.500 m<sup>2</sup>

Neues Grundstück in Coburg 200,- €/m<sup>2</sup>

Umland Gemeinde mit Bus- und Bahnanschluss Dörfles/Rödental 100,- €/m<sup>2</sup>

davon jetzt bebaut ~ 23.500,- m<sup>2</sup>  
benötigt für Neubau 26.000,- m<sup>2</sup>

#### Wert

im Stadtbereich		5.200.000,- €
Erwerbskosten	3,0%	156.000,- €
Grunderwerbsteuer	3,5 %	182.000,- €
		<b>5.538.000,- €</b>

im Umland		2.600.000,- €
Erwerbskosten	3,0%	78.000,- €
Grunderwerbsteuer	3,5 %	91.000,- €
		<b>2.769.000,- €</b>

Freimachen  
ohne Ansatz

### 200 Herrichten und Erschließen

22.707.000,-€ x 3,6 % **817.000,- €**

**300 + 400 Bauwerk + Technische Anlagen**

Schule  
 6.500m<sup>2</sup> NF x 2.500 €/m<sup>2</sup> 16.965.000.-€  
 X 4,4 % Indexanpassung (Stand Mai 2011)

Mensa + Cafeteria  
 500 m<sup>2</sup> NF x 3.000€ / m<sup>2</sup> 1.566.000.-€  
 X 4,4 % Indexanpassung (Stand Mai 2011)

Turnhalle 3-fach  
 Kostenrichtwert (Förderung) 4.529.900,- €

2000 m<sup>2</sup> NF x 2.000.- €/m<sup>2</sup> 4.176.000.- €  
 X 4,4 % Indexanpassung (Stand Mai 2011)

**Gesamt 300 + 400: 22.707.000.-€**

**500 Außenanlagen**

22.707.000.- € x 10% 2.270.700.-€

Rasenplatz 220.000.-€

Allwetterplatz 170.000.-€

Kugelstoßanlage 21.000.-€

Laufbahn 80.000.-€

Beachvolleyball 11.000.-€

**Gesamt 500: 2.772.700.- €**

**600 Ausstattung und Kunstwerke**

22.707.000.- € x 7% 1.589.490.- €

**700 Baunebenkosten**

22.707.000.-€ x 17 % 3.860.190.- €

**Zusammenstellung:**

<b>Bauliche Anlagen (Kostengruppen 300 – 700):</b>	<b>ca.</b>	<b>31.000.000.-€</b>
<b>Grundstück (Kostengruppen 100 – 200) Stadt :</b>	<b>ca.</b>	<b>6.355.000.- €</b>
<b><u>Gesamt Stadtgebiet</u></b>	<b>ca.</b>	<b><u>37.355.000 .-€</u></b>

<b>Bauliche Anlagen (Kostengruppen 300 – 700):</b>	<b>ca.</b>	<b>31.000.000.-€</b>
<b>Grundstück (Kostengruppen 100 – 200) Land :</b>	<b>ca.</b>	<b>3.586.000.- €</b>
<b><u>Gesamt Landkreis:</u></b>	<b>ca.</b>	<b><u>34.586.000 .-€</u></b>

Bei einem Verkauf des Realschulgeländes könnte der Erlös die o.a. Kosten verringern.  
Der Wert des vorhandenen Grundstücks müsste von einem Gutachter ermittelt werden.

**Zusätzliche zu berücksichtigende Kosten:**

- Durchführung eines Architektenwettbewerbs oder Verhandlungsverfahrens nach EU-Richtlinien
- Eventuell teilweise Rückzahlung von Fördermitteln, die im Zuge des Ausbaus zur Sechstufigkeit ausbezahlt worden sind, bzw. keine erneute Förderung dieses Bereichs für den Neubau.
- Bereits angefallene Kosten im Zuge der aktuellen Planungen (Wettbewerb, Ingenieurleistungen LP 2-3, Fachplaner, Bestandsaufnahme)
- Wertermittlungsgutachten für vorhandenes Grundstück
- Preissteigerungsrate während einer Bauzeit von ca. 3 Jahren

**Variante 1: Neubau auf dem Gelände der Realschule CO II  
mit Erhalt des Eingangsgebäudes / Verwaltung**

**100 Grundstück**

Keine weiteren Grunderwerbskosten

**200 Herrichten und Erschließen**

Erschließungskosten, Umverlegung Hausanschlüsse	100.000.- €
Abbruchkosten, ca.	1.500.000.- €
<b>Gesamt:</b>	<b>1.600.000.- €</b>

**300 + 400 Bauwerk + Technische Anlagen**

Schule 6000 NF x 2.500 €/m <sup>2</sup> X 4,4 % Indexanpassung (Stand Mai 2011) Zuzügl. Anpassungsarbeiten und Schutzvorrichtungen	15.960.000.-€
Mensa + Cafeteria 500 m <sup>2</sup> NF x 3.000€ / m <sup>2</sup> X 4,4 % Indexanpassung (Stand Mai 2011)	1.566.000.-€
Turnhalle 3-fach Kostenrichtwert (Förderung) 4.529.900,- €	
2000 m <sup>2</sup> NF x 2.000.- €/m <sup>2</sup> X 4,4 % Indexanpassung (Stand Mai 2011)	4.176.000.- €
<b>Gesamt 300 + 400:</b>	<b>21.702.000.-€</b>

**500 Außenanlagen** **2.772.700.- €**

**600 Ausstattung und Kunstwerke**

21.702.000.- € x 7% **1.519.140.- €**

**700 Baunebenkosten**

21.702.000.- €. x 17 % **3.689.340.- €**

**Variante 1 - Zusammenstellung Kostengruppen 100 – 700:** **31.283.000.- €**  
**Zusätzliche zu berücksichtigende Kosten:**

- Durchführung eines Architektenwettbewerbs oder Verhandlungsverfahrens nach EU-Richtlinien
- Eventuell teilweise Rückzahlung von Fördermitteln, die im Zuge des Ausbaus zur Sechsstufigkeit ausbezahlt worden sind, bzw. keine erneute Förderung dieses Bereichs für den Neubau (Teilbereich Bauteil C)
- Bereits angefallene Kosten im Zuge der aktuellen Planungen (Wettbewerb, Ingenieurleistungen LP 2-3, Fachplaner, Bestandsaufnahme)
- Kosten für Auslagerung und Transport der Schüler und Lehrer während der Bauzeit
- Preissteigerungsrate während einer Bauzeit von ca. 3 Jahren

**Variante 2: Neubau auf dem Gelände der Realschule CO II  
mit Aufrechterhaltung des Schulbetriebs**

Durchführung: Abbruch von BT A, Verwaltung und Turnhallen,  
1. BA: Neubau von Schule und Mittagsbetreuung auf frei gewordenem  
Grundstücksbereich  
Beschulung in BT B + C zuzügl. Containerdorf Sportplatz  
Nach Fertigstellung 1.BA Umzug der Klassen und Verwaltung in Neubau  
Auflösung Containerdorf, Abbruch Bauteile B+C  
2. BA: Neubau Dreifachhalle (Grundstücksbereich BT C), Pausenhofbereich,  
Allwetterplatz (Grundstücksbereich BT B)

**100 Grundstück**

Keine weiteren Grunderwerbskosten

**200 Herrichten und Erschließen**

Erschließungskosten, Umverlegung Hausanschlüsse	100.000.- €
Abbruchkosten, ca.	1.800.000.- €
<b>Gesamt:</b>	<b>1.900.000.- €</b>

<b><u>300 + 400 Bauwerk + Technische Anlagen</u></b>	<b>22.707.000.-€</b>
--	----------------------

<b>Provisorien Haustechnik</b>	<b>1.000.000.- €</b>
--------------------------------	----------------------

<b><u>500 Außenanlagen</u></b>	<b>2.772.700.- €</b>
--------------------------------	----------------------

<b><u>600 Ausstattung und Kunstwerke</u></b>	<b>1.589.490.- €</b>
--	----------------------

<b><u>700 Baunebenkosten</u></b>	<b>3.860.190.- €</b>
----------------------------------	----------------------

<b><u>Variante 2 - Zusammenstellung Kostengruppen 100 – 700:</u></b>	<b>33.830.000.- €</b>
--	-----------------------

**Zusätzliche zu berücksichtigende Kosten:**

- Durchführung eines Architektenwettbewerbs oder Verhandlungsverfahrens nach EU-Richtlinien
- Eventuell teilweise Rückzahlung von Fördermitteln, die im Zuge des Ausbaus zur Sechsstufigkeit ausbezahlt worden sind, bzw. keine erneute Förderung dieses Bereichs für den Neubau
- Bereits angefallene Kosten im Zuge der aktuellen Planungen (Wettbewerb, Ingenieurleistungen LP 2-3, Fachplaner, Bestandsaufnahme)
- Kosten für Containerdorf ca. 2 Jahre
- Preissteigerungsindex während einer Bauzeit von ca. 4,5 Jahren

Coburg, den 27.09.2011  
Landratsamt

Aust TA

Wöhner TOAR