

Gemeinde Immenstaad am Bodensee  
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Hauptamt		07.02.2024	2024/034

<b>VORLAGE</b> zur Sitzung			
Gemeinderat	19.02.2024	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

## Kindergarten Kippenhausen - Wirtschaftlichkeitsvergleich als Grundlage für die Entscheidung Generalsanierung oder Abbruch des Bestandsgebäudes

### Sachverhalt

Aufgrund der erheblichen bautechnischen Mängel (Schadstoffe und Instandsetzungsrückstau) stellt sich die grundsätzliche Frage, ob das Gebäude für eine Generalsanierung geeignet ist.

### Gebäudesubstanz

Das einstöckige Gebäude mit Flachdach und den beiden angrenzenden Pultdächern an den Traufen West und Süd wurde 1981 in der baujahrtypischen Massivbauweise errichtet. Die Pultdächer bestehen aus sichtbaren Brettschichtholzträgern mit gedämmten Zwischenböden und Plattenverkleidungen. Die Dacheindeckung besteht aus baujahrtypischen und folglich aus asbesthaltigen Wellfaserzementplatten.

Die Gebäudehülle (Außenwände, Fußboden, Dach) ist nahezu aus der Bauzeit. Die Fenster- / Verglasungselemente sind ebenfalls aus der Bauzeit, im Zuge von Schadensbehebungen wurden der Einfachheit halber nur die Fensterscheiben ausgetauscht.

Auch die sanitären Räumlichkeiten stammen aus der Bauzeit. Je nach Bedarf, Beschädigungen und Abnutzungsgrad wurden einzelne Einrichtungsgegenstände ausgetauscht, respektive ersetzt.

Im Laufe der Zeit wurde aufgrund diverser Wasserschäden, die durch Dachleckagen und bauphysikalischen Defiziten (z. B. Tauwasserbildung durch fehlende Dampfsperre) verursacht wurden, Plattenmaterial in der abgehängten Unterdecke ausgetauscht. Jedoch wurden im Aufbau der Dachzwischenkonstruktion keine Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Bereich der Aufenthaltsräume wurden die Bodenbeläge vor einigen Jahren ausgetauscht. Der Fußbodenaufbau selbst wurde im Hinblick auf die energetischen Aspekte nicht angetastet und folglich im Bestand belassen.

Aufgrund eines Totalausfalles der Heizungsanlage wurde diese Ende 2021 ausgetauscht. Eine energetische Sanierung wurde nicht durchgeführt.

Die Infrastruktur (Elektroinstallation, Heizungs-/Sanitärinstallationen) stammt aus der Bauzeit. Die Instandsetzung von schadhafte Komponenten oder allgemeinen Beschädigungen daran, wurden teilweise nur laienhaft ausgeführt. Verschleißteile wie Dichtungen und dauerelastische Verfügenungen wurden nicht instandgesetzt.

Das Gebäude zeigt einen ausdrücklichen Instandsetzungsrückstau auf. Ferner sind aufgrund des Baujahres Baumaterialien verbaut worden, die mit Schadstoffen belastet sind. Nach dem heutigen Kenntnisstand und unter Zugrundelegung der Technischen Regeln für Gefahrstoffe sind diese Materialien auszubauen und zu entsorgen.

### Wirtschaftlichkeitsvergleich

Für die fiktive Vergleichbarkeit von einer Generalsanierung zu einem Ersatzneubau werden die Abmessungen des Bestandsgebäudes und das bestehende Raumprogramm angenommen. Daraus werden die Berechnungsparameter (Bruttorauminhalt, Bruttogeschossfläche) ermittelt. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme, der Schadstoffuntersuchung und den Berechnungsparametern wird die Kostenberechnung aufgestellt. Der im Folgenden dargestellte Kostenrahmen erfolgt auf der Grundlage der DIN 276 und unter Zugrundelegung der derzeitigen Kostenentwicklung. Für die transparente Darstellung werden die Kosten mit vergleichbaren Objekten aus dem Baukostenindex (BKI) gegenübergestellt.

#### **Neubau: Kostenvergleich mit derzeitigen Brutto-Baukosten, nach Bruttorauminhalt**

Zur Vergleichbarkeit wurden die gleichen Gebäudeabmessungen angesetzt, folglich sind auch bei den einzelnen Berechnungen des Kostenrahmens keine Erweiterungen und/oder Anbauten im Ansatz enthalten.

Kostenvarianten/ Kostengruppen	BKI-Kosten 300-700er ohne 100-200er	Kosten, mit Bau- preisindex (12/2023 v. 10%)	Vergleichbares Objekt	Anmerkung
100 Grundstück	Kein Ansatz	Kein Ansatz	Kein Ansatz	
200 Erschließung	Kein Ansatz	Kein Ansatz	Kein Ansatz	
<b>Bruttorauminhalt (BRI) 300-600er</b>	1.209.600,00 €	1.330.560,00 €	1.411.872,00 €	
<b>Nebenkosten 700er</b>	302.400,00 €	332.640,00 €	352.968,00 €	
<b>Abbrucharbeiten, inkl. Nebenarbeiten</b>	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	Im HH 2024 ent- halten
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.612.000,00 €</b>	<b>1.763.200,00 €</b>	<b>1.864.840,00 €</b>	
<b>Kostenrahmen</b>	<b>1.750.000,00 €</b>			

#### **Neubau: Kostenvergleich mit derzeitigen Brutto-Baukosten, nach Bruttogeschossfläche**

Kostenvarianten/ Kostengruppen	BKI-Kosten 300-700er ohne 100-200er	Kosten, mit Bau- preisindex (12/2023 v. 10%)	Vergleichbares Objekt	Anmerkung
100 Grundstück	Kein Ansatz	Kein Ansatz	Kein Ansatz	
200 Erschließung	Kein Ansatz	Kein Ansatz	Kein Ansatz	
	1.304.650,00 €	1.435.115,00 €	1.316.453,60 €	

<b>Bruttogeschossfläche (BGF)</b>				
<b>Nebenkosten 700er</b>	326.162,50 €	358.778,75 €	329.113,40 €	
<b>Abbrucharbeiten, inkl. Nebenarbeiten</b>	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	Im HH 2024 enthalten
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.730.812,50 €</b>	<b>1.893.893,75 €</b>	<b>1.745.567,00 €</b>	
<b>Kostenrahmen</b>	<b>1.800.000,00 €</b>			

Für den Vergleich „Neubau zu Generalsanierung“ werden die Neubaukosten in Verhältnis zur verbleibenden Bausubstanz gesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass die Außenwände keine klassische Lochfassade darstellen, sondern im Verhältnis zu den tragenden Außenwänden sehr große Verglasungselemente aufweisen, die Bodenplatte ungedämmt ist, das Dach/die Dachkonstruktion nahezu zu ersetzen sind und die Infrastruktur (Elektro-/Heizungs- und Sanitärinstallationen) aus der Bauzeit stammt, wird das Verhältnis 80 zu 20 angesetzt. Das heißt, 80 % der Neubaukosten aus den 300er/400er Kosten, stellen die Grundlage für den Kostenrahmen der Generalsanierung dar.

**Generalsanierung: Kostenvergleich mit derzeitigen Brutto-Baukosten, nach Bruttorauminhalt**

Kostenvarianten/ Kostengruppen	BKI-Kosten 300-700er ohne 100-200er	Kosten, mit Bau- preisindex (12/2023 v. 10%)	Vergleichbares Objekt	Anmerkung
<b>100 Grundstück</b>	<i>Kein Ansatz</i>	<i>Kein Ansatz</i>	<i>Kein Ansatz</i>	
<b>200 Erschließung</b>	<i>Kein Ansatz</i>	<i>Kein Ansatz</i>	<i>Kein Ansatz</i>	
<b>Bruttorauminhalt (BRI) 300-600er</b>	967.680,00 €	1.064.448,00 €	1.129.497,60 €	
<b>Nebenkosten 700er</b>	241.920,00 €	266.112,00 €	282.374,40 €	
<b>Abbrucharbeiten, inkl. Nebenarbeiten</b>	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	Im HH 2024 enthalten
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.309.600,00 €</b>	<b>1.430.560,00 €</b>	<b>1.511.872,00 €</b>	
<b>Kostenrahmen</b>	<b>1.400.000,00 €</b>			

Der geführte Vergleich legt dar, dass bei einer Generalsanierung die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme nicht gegeben ist. Denn aufgrund der Bauweise, des allgemeinen Instandsetzungsrückstaus, der nachgewiesenen Schadstoffbelastung und der veralteten Infrastruktur sind für die verbleibende Bausubstanz rechnerisch nur 20% aus den 300er/400er Kosten ansetzbar. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist das Bestandsgebäude abzurechnen.

Der Ortschaftsrat Kippenhausen hat in seiner Sitzung vom 05.02.2024 den einstimmigen Empfehlungsbeschluss für den Abbruch des Bestandsgebäudes gefasst.

## Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad beschließt den „Abbruch des Bestandsgebäudes“ und beauftragt die Verwaltung mit dem weiteren Verfahren.

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein	
<input checked="" type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand Ca. 100.000 €	Ertrag €	einmalig wiederkehrend	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	Kosten der Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan				
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):		4211000-365004 (Unterhaltung der Grundstücke)		
Bereits verbrauchte Mittel in Vorjahren		€		
Übertrag Ermächtigungsrest aus dem Vorjahr		€		
Planansatz im laufenden Jahr:		105.000,00 €		
Summe		105.000,00 €		
Noch bereitzustellen:		€		
Deckungsvorschlag lfd. Jahr	Kontierung:	€		
	Verfügbare Mittel:	€		
Haushaltsplan in den Folgejahren	20..	€		