

Ergänzende Hinweise zur Drucksache 0578/2023/DS „Grundschule Gadeland; Einrichtung einer Ausgabeküche“ (Planungsbeschluss) und daraus resultierende Fragen des Ausschusses für Schule und Sport vom 13.11.2025 zur Ermittlung des Kostenrahmens für diese Maßnahme und zum Variantenvergleich

Ein Kostenrahmen ist ein theoretischer Wert, bei dem vor Einleitung der konkreten Planung über einen voraussichtlichen Maßnahmenumfang mit Hilfe statistischer Vergleichswerte aus dem vergangenen Jahr die voraussichtlichen Gesamtkosten einer Baumaßnahme ermittelt werden. Aufgrund des Kostenrahmens kann die ungefähre Höhe der Planungskosten eingeschätzt werden.

Dieses routinemäßige Verfahren durchläuft jede Baumaßnahme, für die der Fachdienst Gebäudemanagement ein beschlossenes Raumprogramm erhalten hat, für die formal ein Planungsbeschluss zu folgen hat.

Nach der Höhe der so ermittelten Planungskosten richtet sich im Anschluss auch der Umfang des Vergabeverfahrens zur Beauftragung der Planung. Nach dem Planungsbeschluss erfolgt das Vergabeverfahren an geeignete Planungsbüros, die wiederum nach einem festgelegten, transparenten Verfahren bestimmte Planungsphasen durchlaufen. Nach einer Grundlagenermittlung erfolgt ein Vorentwurf, dann ein Entwurf, dann die Bauantragsplanung, usw.

Eine Kostenschätzung für die Baumaßnahme erfolgt nach dem Vorentwurf, Leistungsphase 2. Auf Grundlage des Entwurfs, Leistungsphase 3, erfolgt die Kostenberechnung, auf deren Grundlage die Planungsleistung abzurechnen ist.

Für die Maßnahme „Grundschule Gadeland - Einrichtung einer Ausgabeküche“ wurden die voraussichtlich betroffenen Nutzflächen (NUF) ermittelt. Nach statistischen Kostenkennwerten gemäß der Schriftenreihe BKI des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architekten und Ingenieurkammern, hier Baukosten Gebäude Altbau 2025, wurde dann der voraussichtliche Kostenrahmen von 750.000 bis 800.000 € brutto ermittelt.

1. Ermittlung der von der geplanten Umbaumaßnahme betroffenen Nutzfläche (NUF)

Variante 1 (siehe Anlage 1)		Variante 2 (siehe Anlage 2)	
Mensa:	245,00 m ²	Mensa:	307,00 m ²
Lager:	15,00 m ²	Lager:	4,00 m ²
Geschirrrückgabe:	17,00 m ²	Geschirrrückgabe:	10,00 m ²
Ausgabeküche:	27,00 m ²	Ausgabeküche:	27,00 m ²
Personal-WC:	3,00 m ²	Personal-WC:	3,00 m ²
Summe NUF:	307,00 m²	Summe NUF:	348,00 m²

Für beide Varianten müssen Ver- und Entsorgungsleitungen in den Bereich der 307 Quadratmeter großen Aula gelegt werden. Auch wenn die Aula nur eine mobile Speisenausgabe bekäme, müsste dort ein Handwaschbecken mit erforderlichen Zu- und Ableitungen, angeordnet werden. Bei der Beurteilung war dennoch zu berücksichtigen, dass die geplante Mensa einen großen Teil der von den Umbaumaßnahmen betroffenen Gesamtfläche ausmacht, der Umfang der Baumaßnahmen in diesem Bereich jedoch niedriger anzusetzen sein wird.

Für die Variante 1, feste Ausgabe in der Aula, wären mehr neue Wände notwendig, dafür sind die Abbrucharbeiten in Variante 2, ehemalige Lehrküche, aufwendiger. Bei der Variante 1 müssten neue Grundleitungen verlegt werden. Die Grundleitungen in der ehemaligen Lehrküche müssen saniert werden. Beide Varianten benötigen einen neuen Fettabscheider.

Im Ergebnis bewegen sich also beide Varianten auf einem ähnlichen Kostenniveau.

2. Geschätzte Gesamtkosten: 750.000 € bis 800.000 €:

Die zugrunde gelegten Umbauflächen ergaben unter Zuhilfenahme der BKI Werte folgendes Bild:

Da die BKI-Schriftenreihe sämtliche Werte aus den Erfahrungswerten der Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276 Kostengruppen im Bauwesen, KG 300: Bauwerk-Baukonstruktion und Kostengruppe 400: Bauwerk – Technische Anlagen) ableitet und für diese eine Spanne mit „Von“- bis „Bis“-Werten auswirft, werden die Gesamtkosten zunächst über die Kostengruppen 300 und 400 ermittelt:

Statistische Kostenkennwerte KG 300+400 gemäß BKI Altbau 2025 – Umbau Schulen

von	2.055 € / m ² NUF
Mittelwert	3.000 € / m ² NUF
Bis	4.970 € / m ² NUF

Variante 1: 307 m² (NUF) x 2.055 €/m² NUF (Von-Wert KG 300+400) = 630.885 €

Variante 2: 348 m² (NUF) x 2.055 €/m² NUF (Von-Wert KG 300+400) = 715.140 €

Für die Gesamtkosten enthalten die BKI-Schriften Prozentanteile, die für die jeweiligen Kostengruppen aufzurechnen sind:

Gemäß BKI Altbau 2025 verteilen sich die Anteile der Kostengruppen bei Umbaumaßnahmen in Schulen wie folgt:

KG 100 Grundstück	--
KG 200 Herrichten und Erschließen	0,5 %
KG 300+400 Bauwerk (Bauko + TA)	100,0 %
KG 500 Außenanlagen	6,8 %
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	2,8 %
<u>KG 700 Baunebenkosten (29%)</u>	<u>18,0 %</u>

Summe: 118,0 %

Var 1: 630.885 € x 118 %= 744.444,30 € entspricht 750.000 €

Var 2: 715.140 € x 118 %= 843.865,20 € entspricht 800.000 €

(Variante 2 („Lehrküche“) gewählt: 800.000 €, da die hier verbleibende größere Aulafäche nicht voll angerechnet wurde)

3. Beurteilung

Nach Abschluss der Vorplanung werden sich die Kostenansätze weiter präzisieren lassen.

Anlagen: Übersichtszeichnungen Variante 1 und 2

Neumünster, 19.11.2025
Fachdienst Gebäudemanagement
Abteilung Hochbau