

Aktenvermerk

Sachbearbeiter:	Hr. Schick	Datum:	08.06.2020
Betreff:	Kosten Sanierung Rathaus Laupheim gemäß externen Gutachten		

Sachverhalt:

In der Vergangenheit wurden mehrere Berechnungen zur Sanierung des Rathauses Laupheim vorgenommen. Diese resultieren aus unterschiedlichen Jahren. Grundlage war jeweils die Sanierung des Bestands ohne Erweiterung der Flächen. Das Rathaus wurde laut Bestandsplänen für ca. 80-85 Mitarbeiter geplant. Es wird davon ausgegangen, dass das Rathaus nach dem Umbau mit rund 100 Arbeitsplätzen unter Einhaltung von Brandschutzauflagen und der ASR (Arbeitsstättenrichtlinien) belegt werden kann – was momentan nicht der Fall ist.

	Ursprung	Jahr	Errechneter Wert	Hochrechnung 2021
A	Einweihung	1977	9,45 Mio DM	14,8 Mio Euro
B	Projektentwicklungs-Büro	2012	9,3 Mio Euro	13,1 Mio Euro
C	Sachverständiger	2014	8,9 Mio Euro	11,7 Mio Euro
D	Studentenarbeit	2017	11,5 Mio Euro	13,8 Mio Euro
E	Sachverständiger	2018	10,2 Mio Euro	12,6 Mio Euro

Gesamtspanne aller Werte: 11,7 – 14,8 Mio Euro
Mittelwert von allen Werten: 13,2 Mio Euro

Gesamtspanne der Sachverständigen (B, C, E): 11,7 – 13,1 Mio Euro
Mittelwert von den Schätzungen der Sachverständigen (B, C, E): 12,45 Mio Euro
Die Spanne der Gutachten wird in der vorliegenden Beschlussvorlage mit 12 – 13 Mio Euro angegeben.

Rechnungsweise:

- A Einweihung:

Der Baupreisindex (BPI) bezieht sich auf das Basisjahr 2015. Der Wert liegt hier bei 100,0.

Der Baupreisindex für das ursprüngliche Baujahr 1977 liegt für Bürogebäude bei 40,3.

Der Baupreisindex für das I. Quartal 2020 liegt für Bürogebäude bei 117,9.

Somit ergibt sich für die ursprünglichen Kosten des Rathauses eine Hochrechnung auf 2020:

$$9,45 \text{ Mio DM} / 40,3 \times 117,9 = 27,65 \text{ Mio DM}$$

$$\text{Umrechnung auf Euro: } 27,65 \text{ Mio DM} / 1,95583 = 14,13 \text{ Mio Euro.}$$

Die Baukostensteigerung auf 2021 wird mit ca. 5% jährlich angenommen. Dies ergibt:

$$14,13 \text{ Mio Euro} \times 1,05 = 14,84 \text{ Mio Euro.}$$

Somit würde das bestehende Rathaus Laupheim als Neubau rund 14,84 Mio Euro kosten.

- B Projektentwicklung:

Baupreisindex 2012: 93,6

Hochrechnung auf I. Quartal 2020: $9,3 \text{ Mio Euro} \times 100/93,6 \times 117,9/100 = 11,71 \text{ Mio Euro}$

Hochrechnung auf 2021: $11,7 \text{ Mio Euro} \times 1,05 = 12,29 \text{ Mio Euro}$

Separat aufgestellt: Abbruch inkl. Unvorhergesehenes + Honorar: 440.000 Euro

$$250.000 \times 1,06 \times 1,28 \times 100/93,6 \times 117,9/100 \times 1,05 = 440.000 \text{ Euro}$$

Ohne Kostengruppe 600 (Ausstattung, Möblierung), Schätzwert siehe unten 400.000 Euro

- C Sachverständiger:

Baupreisindex 2014: 97,7

Hochrechnung auf I. Quartal 2020: $8,9 \text{ Mio Euro} \times 100/97,7 \times 117,9/100 = 10,74 \text{ Mio Euro}$

Hochrechnung auf 2021: $10,74 \text{ Mio Euro} \times 1,05 = 11,27 \text{ Mio Euro}$

Ohne Kostengruppe 600 (Ausstattung, Möblierung), Schätzwert siehe unten 400.000 Euro

- D Studentenarbeit

Baupreisindex 2017: 106,1

Hochrechnung auf I. Quartal 2020: $11,5 \text{ Mio Euro} \times 117,9/106,1 = 12,78 \text{ Mio Euro}$

Hochrechnung auf 2021: $12,78 \text{ Mio Euro} \times 1,05 = 13,42 \text{ Mio Euro}$

Ohne Kostengruppe 600 (Ausstattung, Möblierung), Schätzwert siehe unten 400.000 Euro

- E Sachverständiger

Baupreisindex 2018: 111,1

Hochrechnung auf I. Quartal 2020: $10,9 \text{ Mio Euro} \times 117,9/111,1 = 11,57 \text{ Mio Euro}$

Hochrechnung auf 2021: $11,57 \text{ Mio Euro} \times 1,05 = 12,15 \text{ Mio Euro}$

Ohne Kostengruppe 600 (Ausstattung, Möblierung), Schätzwert siehe unten 400.000 Euro

- Kostengruppe 600 – grober Schätzwert nach BKI:

$60 \text{ Euro} / \text{qm BGF} \times 117,9/109,3 \times 5.750 \times 1,015 \times 1,05 \times 1,05 = 400.000 \text{ Euro}$

A. Schick