

Gemeinde Mustin
- Bauausschuss -

Kindergarten Mustin - Beurteilung des Investitionsrahmens

BERECHNUNGS-GRUNDLAGE

- Baukostenindex „BKI“ der Deutschen Architektenkammern Stand 04/2013 und DIN 276
- Flächengrößen nach Altplan und Vorentwurf Architekt Grage
- Raumbedarf-Angaben der Kindergartenleitung

VORGABEN

KIGA vorh.	NF 150 m2, BGF 176 m2
KIGA Bedarf	NF 296, BGF 340 m2
Vereinsheim Bedarf	BGF 258 m2
Ost-Wohnung	BGF 129 m2
West-Wohnung	BGF 139 m2

Variante 1

Kindergarten erweitern mit den 2 Wohnungen im Obergeschoss

Bedenken:

Mietausfall, Investitionen im Gebäude (Kindergarten gerecht)

- KIGA vorh. 176 m2 + Ost-Whg. 129 m2 + West-Whg 139 m2= 444 m2 >> zukünftiger KIGA-Bedarf
- Schallschutz-Problem zur EG-Whg.- bei Benutzung der oberen West-Wohnung durch den KIGA
- 444 m2 x 600 €/m2 BGF (geschätzt) = 266.400,- Baukosten + NK einschl. Erschließung und Ausstattung 32%: 85.248,-
- **insgesamt € 351.648,- Investitionskosten**

• **Schlussfolgerung => Variante nicht sehr sinnvoll**

Variante 2

Kindergarten erweitern mit einem kleinen Anbau und Hinzuziehung einer Wohnung im OG

Bedenken:

Mietausfall, Investitionen im und am Gebäude, geringe Veränderung des Spielplatzes

- KIGA vorh. 176 m² + Ost-Whg. 129 m² = 305 m² x 600 €/m² BGF (geschätzt) = € 183.000,- Baukosten
 - KIGA zus. Bedarf 340 m² - 305 m² = 35 m² Anbau x 1120 €/m² = € 39.200,- Baukosten
 - insgesamt Baukosten € 222.200 + Nebenkosten einschl. Erschließung und Ausstattung ca. 32%: € 71.104,-
 - **insgesamt € 293.304,- Investitionskosten (o.Spielplatz)**
-

• **Schlussfolgerung => Variante am günstigsten, sinnvoll**

Variante 3

Kindergarten erweitern mit einem größeren Anbau ohne die Wohnungen hinzuzuziehen

Bedenken:

Investition am Kindergarten und am Spielplatz - aber kein Mietausfall

- KIGA-Anbau: 176 m² - Ges.Bedarf KITA 340 m²= 164 m² Anbau x 1120 €/m² BGF = € 183.680,- Baukosten
 - KIGA-Sanierung 176 m² x 300€/m² (geschätzt) = 52.800,- Baukosten
 - Nebenkosten einschl. Erschließung und Ausstattung ca. 32% = € 75.673,-
 - **insgesamt € 312.153,- Investitionskosten (o.Spielplatz)**
-

• **Schlussfolgerung => Variante sinnvoll, bestes Kindergarten-Raumkonzept bei Umbau**

Variante 4

Neubau Kindergarten mit dem Vereinsheim zusammen am Sportplatz.

Zusammenarbeit mit dem Waldkindergarten.

Optional: Ausbau des alten Kindergarten zu Wohnungen oder Gebäude veräußern.

Bedenken :

große Investitionen, Zuschüsse können vielleicht mit einbezogen werden.

- KIGA Bedarf 340 m² x 1120 €/m² = € 380.800,- BK Neubau + NK 17% = 64.736,-
Insgesamt: € 445.536,- Bau- und Nebenkosten
- Vereinsheim 258 m² x 1480 €/m² = € 381.840,- BK Neubau + NK 17% = 64.912,-
Insgesamt: € 446.752,- Bau- und Nebenkosten

Variante 4 (Fortführung)

- Insgesamt Baukosten: € 762.640,- Baukosten
- Aussenanlagen ca. 10 % der BK = € 76.264 (geschätzt)
- Erschliessung = € 10.000 (geschätzt)
- **insgesamt = € 978.552,- Investitionskosten**

-
- Optional, Rückführung KIGA in 2 Wohnungen: Whg.176 m2 x 600 €/m2 BGF (geschätzt)
= € 105.600,- + NK 25% = € 26.400,-
insgesamt Umbau 2 Wohnungen im KIGA = € 132.000,-
 - **Schlussfolgerung => Variante teuer, aber: neuer KIGA (bestes Raumkonzept) + 2 Wohnungen mehr zur Vermietung**

Variante 5

Kindergarten - Umbau im Pastorat

Optional: Umbau des alten Kindergartens zu Wohnungen oder Gebäude veräußern

Bedenken:

Große Investition im Pastorat

- KIGA Bedarf 340 m2 x 900 €/m2 (geschätzt) = € 306.000.- Baukosten im Pastorat + NK 32%: 97.920,-
- **insgesamt Umbau = € 403.920,- Investitionskosten (ohne Restarbeiten im Pastorat)**

-
- Optional, Rückführung KIGA in 2 Wohnungen: Whg.176 m2 x 600 €/m2 BGF (geschätzt)
= € 105.600,- + NK 25% = € 26.400,-
insgesamt Umbau 2 Wohnungen im KITA = € 132.000,-
 - **Schlussfolgerung => Variante teuer, aber 2 Wohnungen mehr zur Vermietung**

Variante 6

Keine Investition im Kindergarten, nur Sanierung des Kindergartens

Bedenken:

Die U3 Gruppe hat nur eine Betriebserlaubnis bis August 2014

Der Kindergarten braucht Raum um auch sein Angebot für die Eltern zu vergrößern

Wir zahlen auch viel Geld an auswärtige Kindergartenplätze

Diese Variante wird später untersucht

Mustin, den 25.02.2014