

Interessenbekundungsverfahren

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

hier:

Eingereichte Konzepte:		Projekt 1	Projekt 2	Projekt 3	Projekt 4	Projekt 5	Projekt 6
		Planung	Planung	Investor (evtl. auch nur Planung)	Investor	Investor	Investor, gleicher Entwurf wie 1
1	Die Interessenbekundung sollte folgende Unterlagen enthalten						

1.1	Zeichnerische Darstellung der Nutzeinheiten	ja	ja	ja	nein	ja	ja
1.2	Textliche Erläuterung zum Zeichnerischen Konzept	ja	ja	ja	Verweis auf bereits bestehendes Gebäude aus 2013/2014	ja	ja
1.3	Kalkulation der Miet- oder Baukosten	ja	ja	ja	als Beispiel nur ähnl. Objekt	ja	ja
1.4	Information zum Unternehmen	ja	nein	ja	nein	nein	ja
1.5	Angaben zu Referenzobjekten	ja	nein	ja	ja	ja	ja

2 **Aufgabenstellung**

2.1	Neubau einer Kindertagesstätte mit 80 Plätzen	ja	ja	ja	nein	ja	ja
2.2	2 Kindergartengruppen a`25 Kinder	ja	ja	ja	nein	ja	ja
2.3	2 Krippengruppen a`15 Kinder	ja	ja	ja	ja	ja	ja
2.4	Option zur Erweiterung der Kindertagesstätte	ja, auch aufstockbar durch Stahlbetondecken	?	ja	?	ja, durch Aufstockung des Flachdaches von Gebäude 1	ja, auch aufstockbar durch Stahlbetondecken

Anlage A

3

Bedarfsanforderungen

Mindestanforderungen an Kindertagesstätten erfüllt?	ja	ja	ja	ja, allerdings nur für drei Gruppen	ja	ja
Raumprogramm						
- Bewegungsraum	ja	ja	ja	ja	ja	ja
- Nebenräume	ja	nein, kein Raum für Einzelarbeit / Integration	ja	ja	ja	ja
- Putzmittelraum, Material	ja	ja	ja	ja	ja	ja
- Platz zum Essen	ja	offene Küche mit Essensplatz	Kiga-Gruppen haben Nebenraum, kleine Küche	ja	ja	ja
- Inklusion möglich	ja	nein	ja	ja	ja	ja
- Außengelände	ja	ja	ja	nicht gezeichnet	nicht gezeichnet	ja
- D.& H. Mitarbeiter-WC	ja	ja	ja	ja	nein	ja
- Behinderten-WC	ja	ja	ja	ja	ja	ja

4

Zusätzliche Bewertungskriterien

4.1

Bauweise, Technische Ausstattung u. Energiestandard	Massivbauweise mit vorgehängter Fassade aus Fassadenplatten oder Holzverschalung sowie Teilweiser Klinkerfassade	"mittlerer Standard"	aktuelle EnEV	keine Aussage über Bauweise, Technische Ausstattung u. Energiestandard	Außenmauerwerk bekommt WDVS	Massivbauweise mit vorgehängter Fassade aus Fassadenplatten oder Holzverschalung sowie Teilweiser Klinkerfassade
	KFW 40	Holzverschalung an der Außenfassade wie auch als Oberfläche der Innenwände	Gas-Brennwert-Heizung mit Solarthermie-Unterstützung		flachgeneigte Dächer mit Tondachziegel	KFW 40
	Holzfenster mit 3-fach-Verglasung	Birkenstämme als Raumtrenner	Fußbodenheizung		Zinkdachrinnen	Holzfenster mit 3-fach-Verglasung
	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	Abgerundete Ecken	Daten-Doppeldose in jedem Aufenthaltsraum		Kunststofffenster und Haustür	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	Gas-Brennwert-Anlage	Flachdächer	Außentüren mit Zugangscode		Dreifach-Verglasung	Gas-Brennwert-Anlage
	Beleuchtungssteuerung teilweise mit Bewegungsmelder		Dreifach-Verglasung		Haupt Elektroverteilung mit UVT's in den einzelnen Gruppen	Beleuchtungssteuerung teilweise mit Bewegungsmelder
	Brandmeldeanlage		Klemmschutz an Türen		Gas-Brennwert-Anlage	Brandmeldeanlage
	Fußbodenheizung		flachgeneigte Pultdächer		Thermische Solaranlage	Fußbodenheizung
	Steckdosen mit Berührungsschutz				Bodenbeläge in den nicht verfliesen Bereich Laminat oder Teppichboden / 30,00€	Steckdosen mit Berührungsschutz
	dimmbare Beleuchtung in den Gruppenbereichen		Innenräume werden mechanisch entlüftet			dimmbare Beleuchtung in den Gruppenbereichen
	Strahlungsheizkörper im Wickelbereich		Außenräume werden natürlich belüftet			Strahlungsheizkörper im Wickelbereich
	Bedarfsgerechte Sanitärausstattung		Außenmauerwerk aus Verblendsteinen			Bedarfsgerechte Sanitärausstattung
	flachgeneigtes Pultdach mit extensiver Begrünung u. Flachdächer		Bodebelag aus Vinylplatten u. Fliesen in den Nassräumen		Bau- und Leistungsbeschreibung gemäß "Komfort-Eigentumswohnungen"	flachgeneigtes Pultdach mit extensiver Begrünung u. Flachdächer
	Linoleum- u. Fliesenbodenbeläge					Linoleum- u. Fliesenbodenbeläge
Loch- u. Rasterdecken zum Schallschutz				Loch- u. Rasterdecken zum Schallschutz		

Anlage A

4.2	Brutto-Geschoßfläche (BGF)	1.120,00 qm	967,00 qm /mit Obergeschoss	1.075,00 qm	?	814 qm /mit Obergeschoss	1.120,00 qm
4.3	Bewirtschaftungskosten	?	?	1.500 € Nebenkosten kalkuliert	?	?	
4.4	Baukosten pro qm / qm³				2000-2320 € pro qm		
4.5	Baukosten gesamt laut eingereichter Unterlagen	2.290.540 €	2.230.265 €	Baukosten ? (am Telefon wurde genannt: "gut 2 Mio.")		1.562.300 €	
		brutto, ohne 283.500 Euro Grundstück, ohne Herrichten und Erschließen, mit 60 Parkplatzflächen, ohne Inneneinrichtung	brutto, ohne 283.500 Euro Grundstück, mit 10 Extraparkplätzen vor dem Gebäude (Lt. Telefonat), mit Inneneinrichtung, incl. Pflasterung Außenanlagen, ohne Schuppen etc. (lt.. Telefonat)	Grunderwerb einkalkuliert Mit angel. Parkplätzen		mit 283.500 Euro Grundstückplus Gebühren, mit Herrichten und Erschließen (nur 20.000 €!), inkl. 60 Parkplätze, ohne Inneneinrichtung	
	Ermittlung der reinen Gebäudebaukosten wg. Vergleichbarkeit						
	Abzug Grundstückskosten	entfällt	entfällt			309.300 €	
	Abzug Herrichtung und Erschließung	entfällt	86.893 €			20.000 €	
	Abzug Parkplatzflächen und Aussenanlagen	309.260 €	188.269 €			125.000 €	
	Abzug Inneneinrichtung	entfällt	217.233 €			entfällt	
	Abzug Baunebenkosten	357.280 €	289.645 €			182.000 €	
	Kosten nur Gebäude	1.624.000 €	1.448.225 €	keine Berechnung möglich	keine Berechnung möglich	926.000 €	basiert auf Planung Projekt 1, gleiche Kosten
4.6	Spätere Nachnutzung	?	?		?	?	
4.7	Möglicher Träger	vorhanden	kein	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
4.8	Investor	nein	nicht vorhanden	ja	ja	ja	ja
4.9	Miete		keine Angaben	11.350 € Monatsmiete bei 15 Jahren, 10.750 € Monatsmiete bei 20 Jahren, 10.250 € Monatsmiete bei 25 Jahren	Laufzeit 15 Jahre, Gesamtdarlehen, Monatl. Tilgung & Zinsen gleich Miete, danach mietfrei	keine Angaben	400.000 € Jahresmiete brutto für Gebäude und Grundstück bzw. 33.333 € monatlich
4.10	Erfahrung/Referenzen	ja, diverse Kindertagesstätten in OL	ja	ja	ja	?	

Anlage A

4.11

Besonderheiten	Im Ostbereich Grundstück evtl. plus 6,5 m wegen Erweiterung, vor Ort gewesen	Holzverschalungen Außenfassade und Innenwände	kleinere Küche 31,3 qm, dafür Nebenräume für die KiGa-Gruppen	konkreter Entwurf erst nach Interesse am Investitionsmodell	Unterbringung 1 KiGa-Gruppe im OG, ohne Fahrstuhl, Küche/Essraum oben	Entwurf Bebauung von Architektenbüro s. Konzept 1
	Nebengebäude für Außen eingeplant	Kinder essen im offenen Küchenbereich	mit Anlage Spielplatz . ohne Spielgeräte, ohne Einrichtung KiTa (Telefonat 11_2016)	Krippenkinder essen in sep. Raum	2. Planung vorhanden mit 6 Gruppen wg. Wirtschaftlichkeit	
	große Küche als Essraum	Mitarbeiteraum und Materialraum im OG ohne Fahrstuhl	komplette Anlage ist rollstuhlgerecht	Kiga-Kinder essen in Mehrzweckraum		