

# Protokollauszug

aus der  
5. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Finanzen  
vom 22.01.2020

---

öffentlich

**Top 4.7 Untersuchung zu den Folgen einer dauerhaften Nutzung des Rechenzentrums  
19/SVV/1326  
zur Kenntnis genommen**

Herr Dr. Wegewitz bittet Herrn Kümmel um seine Ausführungen.

Herr Kümmel stellt mit Hilfe einer Power-Point-Präsentation (s. Anlage) hinsichtlich der Machbarkeitsuntersuchung zur Wirtschaftlichkeit einer dauerhaften Nutzung des Rechenzentrums die Grundlagen und Herangehensweise, die Varianten 1 und 2, die kalkulatorischen Baukosten, die kalkulatorischen Nettokaltmieten (Variante 1 und 2) sowie das Ergebnis vor. Ergänzend informiert Herr Kümmel anschließend zur Fördermittelproblematik (s. Anlage).

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit dem Beschluss 19/SVV/0342 wurde der Oberbürgermeister beauftragt zu untersuchen, welche Folgen eine dauerhafte Nutzung des Rechenzentrums mit Begrenzung auf das städtische Grundstück hätte.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden mit der Vorlage mitgeteilt.

### **Rahmenbedingungen**

Folgende Rahmenbedingungen waren im Rahmen der Untersuchung zu beachten.

#### Bestehende Sanierungsziele

Für das Areal des Rechenzentrums ist als Sanierungsziel eine städtebauliche Neuordnung orientiert am historischen Stadtgrundriss beschlossen.

Die Sanierungsziele sind planungsrechtlich im B-Plan Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage" gesichert. Konkret trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Auf dem Grundstück des Gebäudes ist im Westen eine Straßenverkehrsfläche vorgesehen, mit der auch eine Wiederherstellung des historischen Verlaufs der Dortustraße und des Stadtkanals möglich wird.
- Im Bereich des Nordflügels des Gebäudes ist der Bau der neuen Plantage als öffentliche Parkanlage vorgesehen, wovon der 1. Bauabschnitt bereits umgesetzt ist.
- Im Bereich des Ostflügels steht das Gebäude auf dem für das Kirchenschiff der Garnisonkirche vorgesehenen Baufeld mit der Zweckbestimmung "Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke".
- Im südlichen Bereich des Gebäudes ist zwischen Plantage und Breiter Straße die Anlage eines Stadtplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.

Die Sanierungsziele sind bereits in Teilen umgesetzt. Die ehemalige Kantine sowie das Produktionsgebäude des Rechenzentrums sind rückgebaut, der 1. Bauabschnitt der Plantage ist fertiggestellt. Die Umsetzung des 2. Bauabschnitts der Plantage wird derzeit vorbereitet.

### Bauordnungsrecht

Das Bauvorhaben zur Wiedererrichtung des Kirchturms der Garnisonkirche hat eine gültige Baugenehmigung. Da Abstandsflächen und Brandschutzabstände zwischen dem Turm und dem Verwaltungsgebäude des Rechenzentrums nicht eingehalten werden, wurde eine befristete bauordnungsrechtliche Duldung des Parallelbetriebs durch die Untere Bauaufsicht bis 31.12.2023 ausgesprochen. Eine Verlängerung ist nicht möglich.

Die temporäre Zwischennutzung des Verwaltungsgebäudes des Rechenzentrums ist ebenfalls bauordnungsrechtlich geduldet. Nutzungen über die als Büro- und Verwaltungsgebäude hinaus sind nicht zulässig. Brandschutztechnische Maßnahmen am Gebäude, die im Zuge der Verlängerung der Zwischennutzung derzeit umgesetzt werden, umfassen lediglich die Mindestanforderungen, die für eine temporäre Nutzung bis Ende 2023 erforderlich sind.

Eine dauerhafte Weiternutzung des Gebäudes würde eine grundlegende Sanierung des Gebäudes erfordern.

### Rechte der Stiftung Garnisonkirche

Die Stiftung Garnisonkirche ist berechtigt, den Rückbau des Verwaltungsgebäudes des Rechenzentrums in dem Umfang zu verlangen, welcher zur Realisierung eines konkreten Bauabschnitts beim Wiederaufbau der Garnisonkirche erforderlich ist. In diesem Fall könnte die Stiftung bereits den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen im Verwaltungsgebäude des Rechenzentrums verweigern. Die Stiftung hat einer befristeten Nutzung bis 31.12.2023 zugestimmt und verzichtet bis zu diesem Zeitpunkt auf ein Rückbauverlangen.

### Finanzierung Treuhandvermögen

Das Grundstück des Rechenzentrums wurde vom Sanierungsträger im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte erworben und ist Bestandteil des Treuhandvermögens.

Die Grundstücke des Treuhandvermögens sind im Sinne der Sanierungsziele einzusetzen. D.h. bebaubare, wirtschaftlich verwertbar Grundstücke sind zu veräußern. Grundstücke auf denen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme öffentliche Freiflächen und Grünflächen hergestellt wurden, werden nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme auf die Landeshauptstadt übertragen.

Bei einem Erhalt des Verwaltungsgebäudes des Rechenzentrums wäre das Grundstück, entgegen der bisherigen Sanierungsziele, wirtschaftlich verwertbar und demzufolge zu veräußern.

Bei einem Verkauf wäre der sanierungsbedingte Neuordnungswert für das Grundstück zu zahlen. Der Neuordnungswert wäre in einem Wertgutachten zu ermitteln.

Bei einer Übertragung bzw. Veräußerung an die Landeshauptstadt wäre ebenfalls ein Ausgleich des Treuhandvermögens erforderlich. Die Höhe des Ausgleichs entspricht dem dann gültigen Bodenwert unter Berücksichtigung von Bindungen für das Grundstück.

### **Herangehensweise**

Im Sinne des Prüfauftrags wurden in einer gutachterlichen Machbarkeitsuntersuchung (Anlage 1) zwei städtebauliche Varianten und deren Wirtschaftlichkeit untersucht, die einen Teilerhalt des Gebäudes unter eigentumsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Aspekten berücksichtigen.

Variante 1 berücksichtigt den Teilrückbau, der erforderlich wäre, um einen Neubau eines Kirchenschiffs in den historischen Abmessungen zu ermöglichen und die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen einzuhalten.

In Variante 2 ist neben dem Teilrückbau zugunsten des möglichen Kirchenschiffs auch ein Rückbau zur Umsetzung bzw. Wiederherstellung des Querschnitts der Dortustraße gemäß

den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage" einschließlich des Raumes des Stadtkanals berücksichtigt.

Losgelöst von den Rahmenbedingungen und damit als theoretische Annahme, wurde auch ein vollständiger Erhalt des Verwaltungsgebäudes des Rechenzentrums im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Vergleich betrachtet. Nicht berücksichtigt wurden in diesem Zusammenhang etwaige bei einem Kompletterhalt bauordnungsrechtlich notwendige Maßnahmen (u.a. Belichtung, mögliche bauliche Verbindung Kirchturm und Rechenzentrum).

Für die Varianten wurden die wesentlichen notwendigen Maßnahmen und deren Kosten ermittelt.

Grundlage für die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit aller Varianten ist eine Sanierung des Gebäudes bzw. der zu erhaltenden Teile.

Die finanziellen Auswirkungen des möglichen Grundstückserwerbs auf die Wirtschaftlichkeit / Mietpreisentwicklung in den Varianten wurde nicht berücksichtigt und sind nachträglich mit einzurechnen, da weder eine Grundstücksgröße noch Bindungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt verbindlich zu benennen sind.

Vertiefende städtebauliche Untersuchungen wurden im Rahmen der Untersuchung nicht erarbeitet.

### **Ergebnisse der Wirtschaftlichkeit/Mietpreisentwicklung**

Aufgrund der Sanierungskosten und der mit einem Teilrückbau verbundenen notwendigen Maßnahmen sowie Verschlechterung der Gebäudeeffizienz ergeben sich für die Variante 1 und Variante 2 folgende Baukosten je qm Nutzfläche. Aufgrund etwaiger Unwägbarkeiten wurde auch eine Spreizung der Baukosten um 20% vorgenommen.

Variante 1: 2.617 €/qm (2.147 €/qm bei -20% Minderkosten, 3.087 €/qm bei +20% Mehrkosten)

Variante 2: 4.142 €/qm (3.387 €/qm bei -20% Minderkosten, 4.897 €/qm bei +20% Mehrkosten)

Selbst bei angenommenen Minderkosten in Höhe von 20% sind die Baukosten aufgrund der Verschlechterung der Gebäudeeffizienz wirtschaftlich nicht tragfähig.

Durch die Baukosten, den erforderlichen Teilrückbau und die damit verbundene Reduzierung der Nutzfläche (1.930 qm bei Variante 1, 3.700 qm bei Variante 2) ergibt sich folgende kalkulatorische durchschnittliche Nettokaltmiete je qm Nutzfläche.

Variante 1: 15,26 €/qm (12,38 €/qm bei -20% Minderkosten, 18,13 €/qm bei +20% Mehrkosten)

Variante 2: 24,29 €/qm (19,68 €/qm bei -20% Minderkosten, 28,90 €/qm bei +20% Mehrkosten)

Die nach Umsetzung einer der Varianten durchschnittliche Nettokaltmieten würde damit über den Anfangsnettokaltmieten von durchschnittlich 9 €/qm für die kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft gesicherten Flächen im geplanten KreativQuartier liegen.

Im Fall des theoretischen Erhalts des gesamten Gebäudes würden sich Baukosten je qm Nutzfläche in Höhe von 1.931 € ergeben. Die durchschnittliche Nettokaltmiete läge bei 12,63 €/qm Nutzfläche. Auch unter der Annahme von -20% Minderkosten lägen die Nettokaltmiete mit 10,27 €/qm 1,27 € über der Anfangsnettokaltmiete im geplanten KreativQuartier.

### **Konsequenzen zu den Varianten und weitergehende Erfordernisse**

Konsequenzen bei Umsetzung Variante 1:

- Steigerung der Nettokaltmieten im Rechenzentrum auf 15,26 €/qm (12,38 €/qm bei -20% Minderkosten, 18,13 €/qm bei +20% Mehrkosten)
- Die Umsetzung der Plantage in voller Größe entsprechend dem Ergebnis des landschaftsplanerischen Wettbewerbs wäre nicht möglich
- Die Wiederherstellung der historischen Breite der Dortustraße und damit des historischen Stadtgrundrisses mit Stadtkanal wäre nicht möglich
- Die Fläche des Stadtplatzes zwischen Breiter Straße und Plantage würde sich verringern, die Funktion als verbindender Stadtplatz zur Grünfläche Plantage wäre nicht mehr gegeben
- Verkauf des Grundstücks oder bei Übertragung an LHP mit finanziellem Ausgleich im Treuhandvermögen

Folgende Schritte wären für eine Umsetzung der Variante 1 notwendig:

- Beschluss zur Anpassung der Sanierungsziele
- Anpassung des Entwurfs 2. und 3. Bauabschnitt Plantage
- Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage"
- Städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung des Vorplatzes zwischen Rechenzentrum und Breiter Straße
- Berücksichtigung des Rechenzentrums im Rahmen der Sanierung der Dortustraße und der Wiedersichtbarmachung des Stadtkanals
- Entscheidung zum Verkauf oder Verbleib im kommunalen Eigentum – ggf. Grundstücksvergabeverfahren oder finanzieller Ausgleich im Treuhandvermögen
- Vertiefende Studien und Gutachten

Die Umsetzung der Variante 2 hätte folgende Konsequenzen:

- Steigerung der Nettokaltmiete im Rechenzentrum auf 24,29 €/qm (19,68 €/qm bei -20% Minderkosten, 28,90 €/qm bei +20% Mehrkosten)
- Die Umsetzung der Plantage in voller Größe entsprechend dem Ergebnis des landschaftsplanerischen Wettbewerbs wäre nicht möglich
- Die Fläche des Stadtplatzes zwischen Breiter Straße und Plantage würde sich verringern, die Funktion als verbindender Stadtplatz zur Grünfläche Plantage wäre nicht mehr gegeben
- Verkauf des Grundstücks oder bei Übertragung an LHP mit finanziellem Ausgleich im Treuhandvermögen

Folgende Schritte wären für eine Umsetzung der Variante 2 notwendig:

- Beschluss zur Anpassung der Sanierungsziele
- Anpassung des Entwurfs 2. und 3. Bauabschnitt Plantage
- Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage"
- Städtebaulicher Wettbewerb zur Gestaltung des Vorplatzes zwischen Rechenzentrum und Breiter Straße
- Entscheidung zum Verkauf oder Verbleib im kommunalen Eigentum – ggf. Grundstücksvergabeverfahren oder finanzieller Ausgleich im Treuhandvermögen
- Vertiefende Studien und Gutachten



# Räume für Kulturschaffende und Kreative

Folgen einer dauerhaften Nutzung des  
Rechenzentrum

# Vorgang



Landeshauptstadt  
Potsdam

- **seit September 2015:** Zwischennutzung des Rechenzentrums als Kunst- und Kreativhaus
- **Anfang 2018:** Durchführung Szenario-Workshop zur Strategieentwicklung für die KKW in Potsdams Mitte
- **Juni 2018:** Beschluss über die temporäre Weiternutzung des Rechenzentrums einschl. Verständigung mit der Stiftung Garnisonkirche und Beauftragung einer Machbarkeitsstudie
- **Mai 2019:** Beschluss über das Ergebnis der Machbarkeitsstudie und Einleitung eines Grundstücksvergabeverfahrens



**Sicherung des temporären Betriebs des  
Rechenzentrums  
(17/SVV/0720,18/SVV/0371,19/SVV/1361)**



**Anhandgabe des Grundstücks  
Langer Stall/ehem. Feuerwache  
an Investor (19/SVV/1275)**



# **Machbarkeitsuntersuchung zur Wirtschaftlichkeit einer dauerhaften Nutzung des Rechenzentrums**

# Grundlagen und Herangehensweise



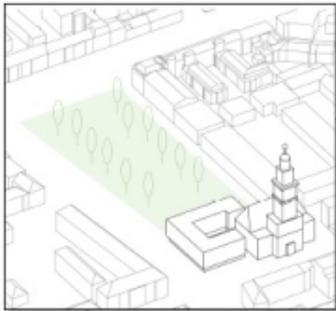
## Grundlagen:

- Rechtskräftiger B-Plan Nr. 1
- Schätzung der Sanierungskosten des RZ aus 2016 – Erhöhung nach Baukostenindex um 12,1%
- Vorgehensweise wie beim KreativQuartier – Veräußerung des Grundstücks
- keine Berücksichtigung von Kosten für nutzungsgetriebene Umbauten für die KKW

## Herangehensweise:

- Betrachtung mit 20% Mehrkosten und 20 % Minderkosten
- Darstellung der kalkulatorischen Mieten der Varianten mit den Kalkulationsannahmen für das KreativQuartier
- ohne Kosten Grunderwerb
- mit Berücksichtigung von Förderung für den Teilabriss

## Variante 1



### Gebäude-Eckdaten

Bruttogeschossfläche	ca. 6.600 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 3.700 m <sup>2</sup>

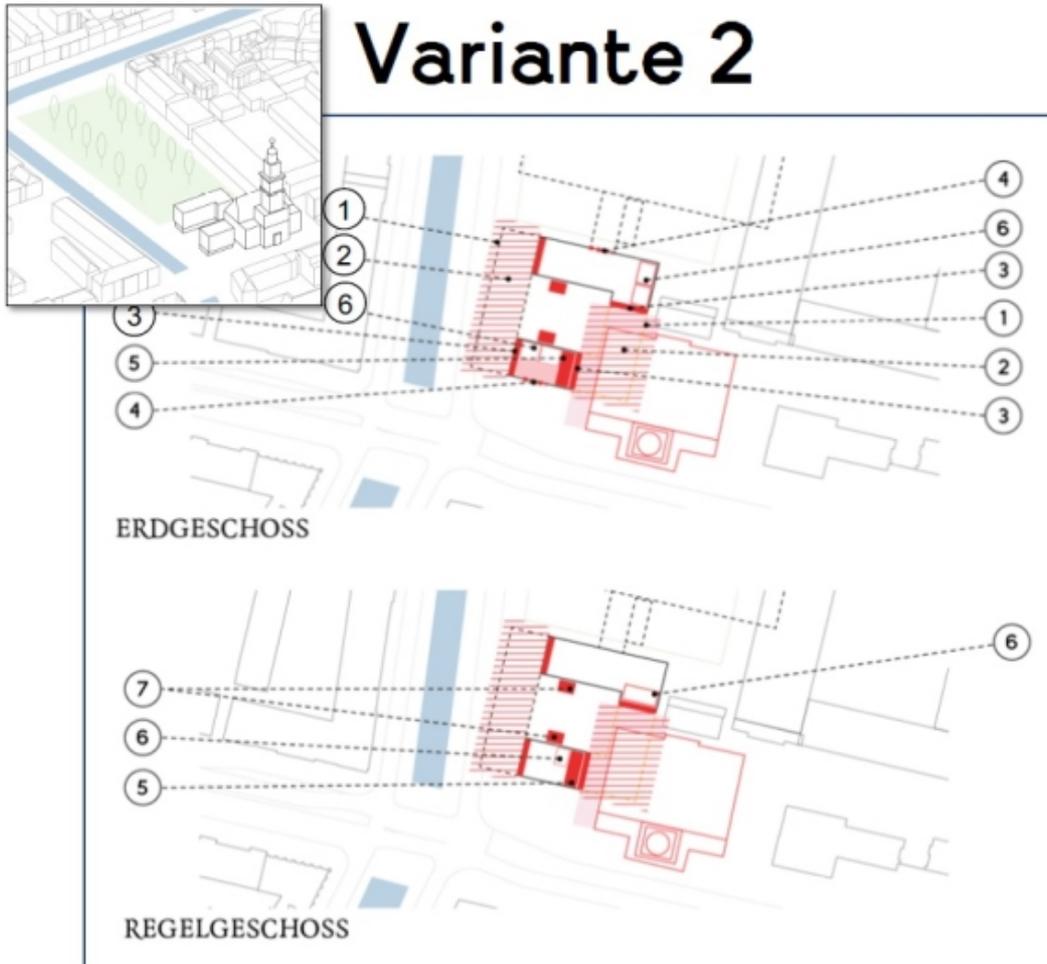
### Wesentliche Maßnahmen

1. Abbruch Südostecke
2. Erdarbeiten zur Geländeangleichung
3. Gebäudeabschluss (Betonmauerwerk)
4. Anpassung des Nordeingangs
5. Neuer Treppenkern im Südtrakt
6. Neue Sanitäreanlagen (EG und RG)
7. Sonstiges
  - Komplette Erneuerung der TGA
  - Neue Fenster und Fassadenverkleidung
  - Neue Abdichtung und Verblechung Dach
  - Sanierung des Mosaiks

### Umbau- und Sanierungskosten

ca. 8,7 Mio. €

## Variante 2



### Gebäude-Eckdaten

Bruttogeschossfläche	ca. 3.830 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 1.930 m <sup>2</sup>

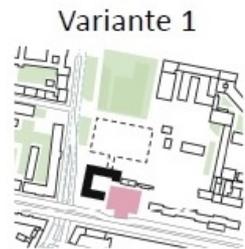
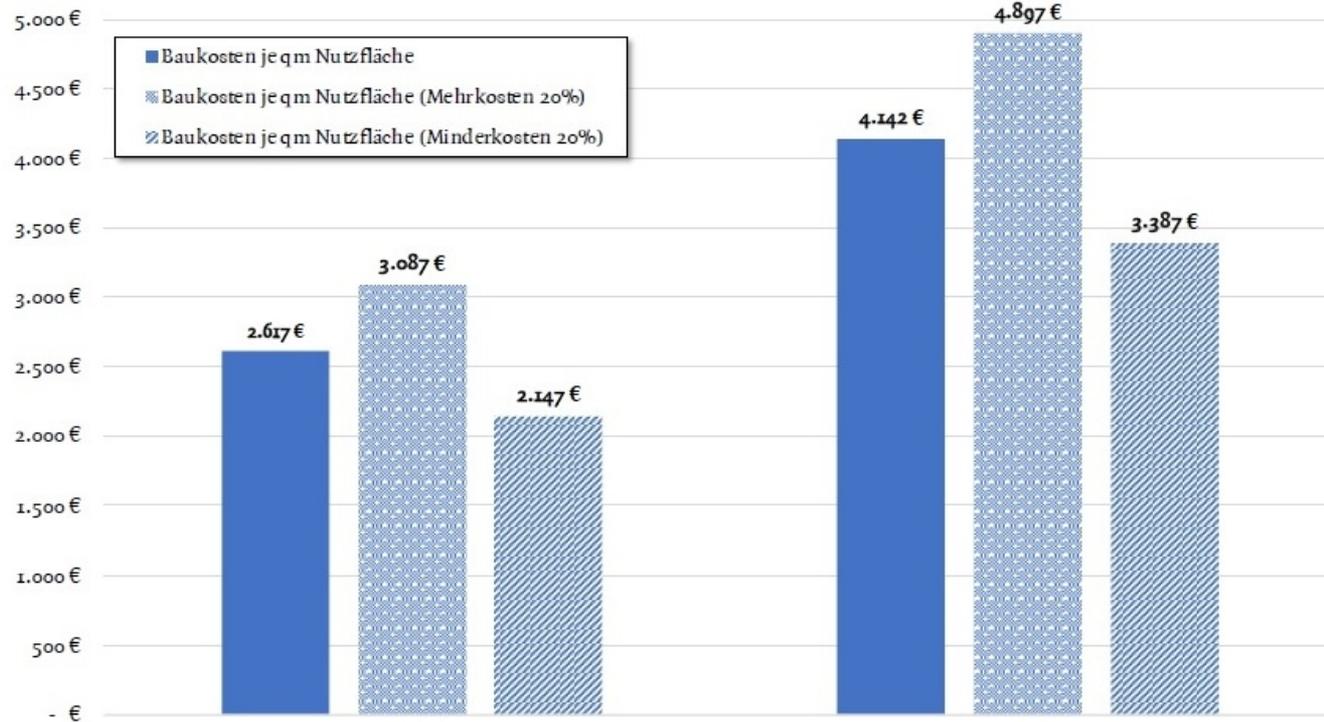
### Wesentliche Maßnahmen

1. Abbruch Südostecke und Westtrakt
2. Erdarbeiten zur Geländeangleichung
3. Gebäudeabschluss (Betonmauerwerk)
4. Neue Haupteingänge
5. Südtrakt: Neuer Treppen Kern und Aufzug
6. Neue Sanitäranlagen (EG und RG)
7. Zwei freistehende Rettungstrepfen außen
8. Sonstiges
  - Komplette Erneuerung der TGA in zwei Gebäuden
  - Neue Fenster und Fassadenverkleidung
  - Neue Abdichtung und Verblechung der Dächer
  - Sanierung des Mosaiks

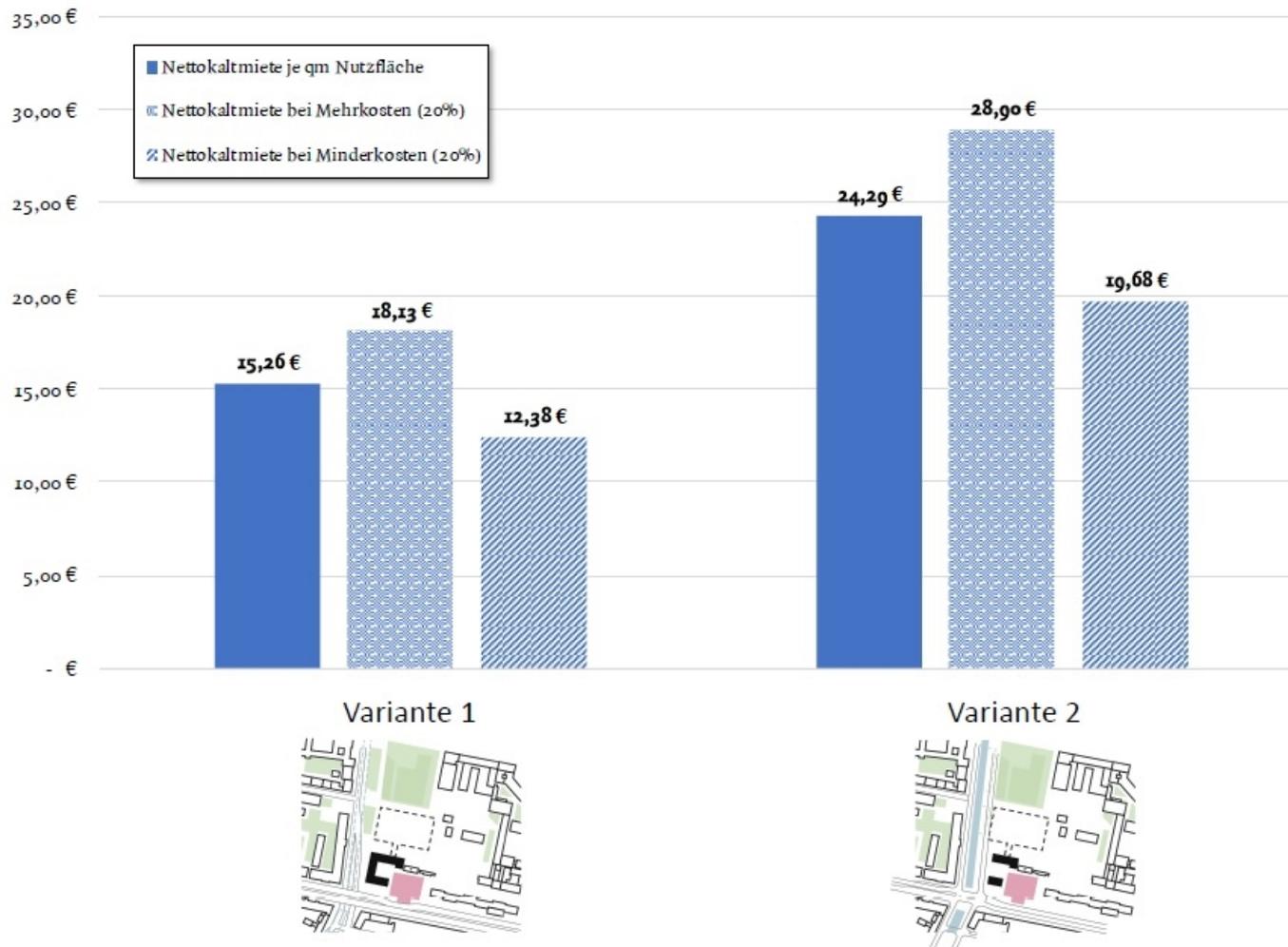
### Umbau- und Sanierungskosten

ca. 7,3 Mio. €

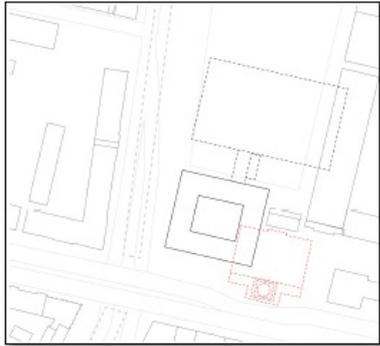
# kalkulatorische Baukosten



# kalkulatorische Nettokaltmieten



# Vergleichsgröße Kompletterhalt



- Der Kompletterhalt ist eine rein theoretische Betrachtung als Vergleichsgröße zu den betrachteten Varianten und auch zum Neubauvorhaben.
- Allein die bestehenden Eigentumsverhältnisse und die Vereinbarungen mit der Stiftung Garnisonkirche Potsdam schließen eine tatsächliche Umsetzung des Kompletterhalts derzeit aus.
- Das Gebäude wäre einer vollständigen Sanierung zu unterziehen, vor allem in den Bereichen
  - Fassade,
  - Elektro,
  - Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS),
  - Fußböden,
  - Metallbau- und Tischlerarbeiten,
  - Maler- und Lackierarbeiten,
  - Sanierung Mosaik
- Die Sanierungskosten betragen rund 10,65 Mio. €.
- Die durchschnittliche Nettokaltmiete läge bei 12,63€ je qm Nutzfläche. Selbst angenommene Minderkosten von 20% würden die durchschnittliche Nettokaltmiete nur auf 10,27€ reduzieren, womit sie noch immer 1,27€ über der durchschnittlichen Nettokaltmiete des Neubaus für die kleinteilige Kultur- und Kreativwirtschaft läge.

# Ergebnis



- Keine machbare Variante sichert Mieten auf dem Niveau der mietpreisgebundenen Flächen des KreativQuartiers; auch beim theoretischen Kompletterhalt sind Kaltmieten über diesem Niveau zu erwarten.
- Eine Querfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen durch anteilig höherwertige Vermietung ist wegen der Verkleinerung der Nutzflächen und wegen fehlender Erweiterungsflächen auszuschließen.



# Fördermittelproblematik

Gebäude Rechenzentrum  
Dortustraße 46

- **seit November 1999:** Satzung über das Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte – Definition der Sanierungsziele einschließlich der „behutsamen Wiederannäherung an das charakteristische, gewachsene historische Stadtbild“
- **2005:** Einzelbestätigung Ordnungsmaßnahme Erwerbsnebenkosten für Dortustraße 46 über 300.000 Euro – Inaussichtstellung der Förderfähigkeit des gesamten Grunderwerbs bei Weiterverfolgung der Sanierungsziele
- **2009:** Einzelbestätigung Ordnungsmaßnahme Erwerbskosten für Dortustraße 46 über 4,9 Mio. Euro – zur Begleichung der Kaufsumme
- **März 2015:** Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 1 „Alter Markt/Plantage“ – Änderung der Sanierungsziele bei abweichenden Ergebnissen des Bürgerdialogs (gescheitert)
- **2016:** Diskussion um Szenarien für die verlängerte Zwischennutzung: „Abstimmung mit dem Fördermittelgeber (LBV) notwendig“
- **Dezember 2019:** telefonische Nachfrage beim LBV – Änderung der Sanierungsziele fördermittelunschädlich

## **Variante 1 (Umsetzung der Sanierungsziele, Abriss des gesamten Rechenzentrums):**

- Fördermittelproblematik stellt sich nicht
- kein Wertausgleich in das Treuhandvermögen durch LHP

## **Variante 2 (Änderung der Sanierungsziele, Teilabriss, Verkauf des Restkörpers)**

- Verständigung mit dem Fördermittelgeber über den Umgang mit den bisherigen Förderzwecken und/oder der Höhe einer Fördermittelrückzahlung
- Verkaufserlös für das Treuhandvermögen

## **Variante 3 (Änderung der Sanierungsziele, Teilabriss, Übernahme des Restkörpers in das Eigentum der LHP zur Erfüllung nicht-förderfähiger kommunaler Aufgaben)**

- Verständigung mit dem Fördermittelgeber über den Umgang mit den bisherigen Förderzwecken und/oder der Höhe einer Fördermittelrückzahlung  
oder: Wertausgleich in das Treuhandvermögen durch die LHP

→ Fördermittelproblematik im weiteren Verfahren abschließend zu klären.

→ Fördermittelproblematik hat keinen Einfluss auf die „Machbarkeitsuntersuchung zur Wirtschaftlichkeit einer dauerhaften Nutzung des RZ“ (19/SVV/1326)

## Vergleichsgröße Kompletterhalt

Sanierungskosten 10.652.495 €

KG		Stand Nov. 2016		Stand Okt. 2019	Baupreisindex 12,13%
<b>200</b>	<b>VORBEREITENDE MASSNAHMEN</b>				
	Öffentliche Erschliessung	50.000	6.065	56.065	
	<b>Zwischensumme KG 200</b>			<b>56.065</b>	
<b>300</b>	<b>BAUKONSTRUKTIONEN</b>				
	Abbrucharbeiten	410.907	49.843	460.750	
	Erdarbeiten	14.280	1.730	16.010	
	Abdichtung	22.760	2.760	25.520	
	BE, Maurer- und Betonarbeiten	635.460	-163.100	472.360	Baustelleneinrichtung separat dargestellt
	Beton- und Natursteinarbeiten	35.700	4.330	40.030	
	Dachdecker- und Klempnerarb.	287.380	34.860	322.240	
	Putzarbeiten aussen	558.700	67.780	626.480	
	Putzarbeiten innen	37.090	4.500	41.590	
	Fliesenarbeiten	152.800	18.530	171.330	
	Estricharbeiten	344.090	41.740	385.830	
	Trockenbauarbeiten	343.910	41.720	385.630	
	Fenster, Außentüren	406.090	144.790	550.880	Neuer Nordeingang gesch. 13.000 netto + Berücksichtigung Pos. Sonnenschutz 67.280 netto
	Tischlerarbeiten (Türen)	348.670	42.290	390.960	
	Tischlerarbeiten, sonstiges (WC-Trennwände)	59.980	7.270	67.250	
	Metallbauarbeiten	166.600	20.210	186.810	
	Maler- und Lackierarbeiten	453.630	71.040	524.670	Fehlende Pos. in Ursprungskalkulation Anstrich und Tapete in Fluren entfernen ca. 13.450 netto
	Bodenbelagsarbeiten	401.620	48.720	450.340	
	Baureinigung	71.400	8.660	80.060	
	Baustelleneinrichtung		240.180	240.180	ursprünglich in BE, Maurer- und Betonarbeiten enthalten
	Sanierung Mosaik		595.000	595.000	In der Ursprungskalkulation nicht enthalten
	<b>Zwischensumme KG 300</b>	<b>4.751.067</b>	<b>1.282.853</b>	<b>6.033.920</b>	
<b>400</b>	<b>TECHNISCHE ANLAGEN</b>				
KG 410	Sanitär	259.600	31.490	291.090	
KG 420	Heizung	451.515	54.765	506.280	
KG 430	Lüftung	121.000	14.680	135.680	
KG 440, 450, 480	Elektroarbeiten	1.023.120	124.100	1.147.220	
KG 450	Alarmierungsanlage	109.080	13.240	122.320	
KG 460	Aufzugsanlage	107.100	12.990	120.090	
	<b>Zwischensumme KG 400</b>	<b>2.071.415</b>	<b>251.265</b>	<b>2.322.680</b>	
<b>500</b>	<b>AUSSENANLAGEN</b>				
	Außenanlagen	97.500	11.830	109.330	
	<b>Zwischensumme KG 500</b>			<b>109.330</b>	
<b>700</b>	<b>BAUNEBENKOSTEN</b>				
	Nebenkosten (25%)	1.742.500	388.000	2.130.500	
	<b>Zwischensumme KG 700</b>			<b>2.130.500</b>	
	<b>Herstellkosten, inkl Nebenkosten</b>	<b>8.712.482 €</b>		<b>10.652.495 €</b>	

## Teilerhalt Variante 1:

Gesamtkosten 9.247.000 €

Forderfähig 544.070€

Verbl. 8.702.930 € (8,7 Mio)

KG	Kompletterhalt	Minderkosten durch Maßenminderungen	Mehrkosten durch angenommene, nötige Maßnahmen	Summe	
<b>200</b>	<b>VORBEREITENDE MASSNAHMEN</b>				
220	Öffentliche Erschliessung	56.065	-18.535	37.530	
<b>Zwischensumme KG 200</b>				<b>37.530</b>	
<b>300</b>	<b>BAUKONSTRUKTIONEN</b>				
	Abbrucharbeiten	460.750	-62.256	544.068	920.160 Abbruch Südost-Ecke: gesch. 7.620 m3 à 60.00 /m3 netto
	Erdarbeiten	16.010	-2.036	21.599	20.120 Erdarbeiten: Abbrechen von Fundament im Boden und Wiederherstellung Mutterboden
	Abdichtung	25.520	-5.100		20.420
	BE, Maurer- und Betonarbeiten	472.360	-96.521	154.766	532.390 Rohbau neue Fassadenanschlüsse, Rohbau Neuer Treppen Kern Süd einschl. Umbauschlag
	Beton- und Natursteinarbeiten	40.030	-13.340		26.690 Entfall Ausbesserung TH Süd
	Dachdecker- und Klempnerarb.	322.240	-75.130		247.110
	Putzarbeiten aussen	626.480	-164.664	30.644	492.460 WDVS neue vertikale Abschlüsse
	Putzarbeiten innen	41.590	-16.360		25.230
	Fliesenarbeiten	171.330			171.330
	Estricharbeiten	385.830	-91.650		294.180
	Trockenbauarbeiten	385.630	-57.650		327.980
	Fenster, Außentüren	550.880	-56.360		494.520
	Tischlerarbeiten (Türen)	390.960	-179.700		211.260
	Tischlerarbeiten, sonstiges (WC-Trennwände)	67.250			67.250
	Metallbauarbeiten	186.810	-16.040		170.770
	Maler- und Lackierarbeiten	524.670	-170.310		354.360
	Bodenbelagsarbeiten	450.340	-226.092	31.802	256.050 Neuer Bodenbelag Treppenraum Süd
	Baureinigung	80.060	-19.970		60.090
	Baustelleneinrichtung	240.180	-59.910		180.270
	Sanierung Mosaik	595.000			595.000
<b>Zwischensumme KG 300</b>				<b>5.467.640</b>	
<b>400</b>	<b>TECHNISCHE ANLAGEN</b>				
KG 410	Sanitär	291.090	-128.340		162.750
KG 420	Heizung	506.280	-126.280		380.000
KG 430	Lüftung	135.680			135.680
KG 440, 450, 480	Elektroarbeiten	1.147.220	-286.150		861.070
KG 450	Alarmierungsanlage	122.320	-30.510		91.810
KG 460	Aufzugsanlage	120.090			120.090
<b>Zwischensumme KG 400</b>				<b>1.751.400</b>	
<b>500</b>	<b>AUSSENANLAGEN</b>				
	Außenanlagen (gesch. nach AF)	109.330		31.700	141.030 Außenfläche nach Entfall Südost-Ecke
<b>Zwischensumme KG 500</b>				<b>141.030</b>	
<b>700</b>	<b>BAUNE BENKOSTEN</b>				
	Nebenkosten (25%)	2.130.500			1.849.400
<b>Zwischensumme KG 700</b>				<b>1.849.400</b>	
<b>Herstellkosten, inkl Nebenkosten</b>				<b>9.247.000 €</b>	

## Teilerhalt Variante 2:

Gesamtkosten 8.552.240 €

Förderfähig 1.260.745,5 €

Verbl. 7.291.495 € (7,3 Mio)

KG	Kompletterhalt	Minderkosten durch Maßenminderungen	Mehrkosten durch angenommene, nötige Maßnahmen	Summe		
<b>200</b>	<b>VORBEREITENDE MASSNAHMEN</b>					
	Öffentliche Erschliessung	55.800	-31.540		24.260	
	<b>Zwischensumme KG 200</b>				<b>24.260</b>	
<b>300</b>	<b>BAUKONSTRUKTIONEN</b>					
	Abbrucharbeiten	460.750	-139.400	1.260.746	1.582.100	Abbruch Südost-Ecke und Westtrakt
	Erdarbeiten	16.010	-9.910	42.019	48.120	Wiederherstellen Mutterboden
	Abdichtung	25.520	-14.093		11.427	
	BE, Maurer- und Betonarbeiten	472.360	-202.830	330.360	599.890	Neue Fassadenabschlüsse und neuer Treppenkern BT2
	Beton- und Natursteinarbeiten	40.030	-13.340		26.690	
	Stahlbauarbeiten			83.160	83.160	2-er Rettungsweg über freistehende Außentreppe
	Dachdecker- und Klempnerarb.	322.240	-142.010		180.230	
	Putzarbeiten aussen	626.480	-321.050	61.290	366.720	WDVS neue Fassadenabschlüsse
	Putzarbeiten innen	41.590	-23.770		17.820	
	Fliesenarbeiten	171.330			171.330	
	Estricharbeiten	385.830	-182.280		203.550	
	Trockenbauarbeiten	385.630	-140.110		245.520	
	Tischlerarbeiten Fenster, Außentüren	550.880	-259.280	30.940	322.540	Neue Haupteingänge
	Tischlerarbeiten Türen	390.960	-271.800		119.160	
	Tischlerarbeiten sonstiges (WC-Trennwände)	67.250			67.250	
	Metallbauarbeiten	186.810	-13.340		173.470	
	Maler- und Lackierarbeiten	524.670	-324.170		200.500	
	Bodenbelagsarbeiten	450.340	-207.950	45.460	287.850	Neuer Eingangsbereich und Treppenraum BT2
	Baureinigung	80.060	-45.250		34.810	
	Baustelleneinrichtung	240.180	-135.750		104.433	
	Sanierung Mosaik	595.000			595.000	
	<b>Zwischensumme KG 300</b>				<b>5.441.570</b>	
<b>400</b>	<b>TECHNISCHE ANLAGEN</b>					
KG 410	Sanitär	291.090	-68.390		222.700	
KG 420	Heizung	506.280	-280.090		226.190	
KG 430	Lüftung	135.680	-27.470		108.210	
KG 440, 450, 480	Elektroarbeiten	1.147.220	-742.730		404.490	
KG 450	Alarmierungsanlage	122.320	-70.960		51.360	
KG 460	Aufzugsanlage	120.090		60.050	180.140	Neuer Aufzug BT2
	<b>Zwischensumme KG 400</b>				<b>1.193.090</b>	
<b>500</b>	<b>AUSSENANLAGEN</b>					
	Außenanlagen (gesch. Nach AF)	109.330		73.540	182.870	Außenfläche nach Abbruch Südost-Ecke und Westtrakt
	<b>Zwischensumme KG 500</b>				<b>182.870</b>	
<b>700</b>	<b>BAUNEKENKOSTEN</b>					
	Nebenkosten (25%)	2.130.500			1.710.450	
	<b>Zwischensumme KG 700</b>				<b>1.710.450</b>	
<b>Herstellkosten, inkl Nebenkosten</b>					<b>8.552.240 €</b>	