



Lemwerder
Zukunft am Fluss



in Kooperation mit



02. Oktober 2025

Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Sanierung oder Neubau des Kitagebäudes in Lemwerder

www.ipm.berlin

1



Agenda

- Ausgangssituation | Handlungsbedarf und Ziele der Maßnahme
- Handlungsalternativen | Zeitplan | Rahmendaten
- Planungs- und Baukosten | Betriebs- und Folgekosten
- Berechnungsergebnisse | Risikobetrachtung
- Nutzwertanalyse
- Bewertung der Wirtschaftlichkeit

2

Niedersächsische Kommunalhaushalts- und -kassenverordnung -KomHKVO-

§ 12 Investitionen

(1) Bevor Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung oberhalb einer von der Kommune festgelegten Wertgrenze beschlossen werden, soll durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten die für die Kommune wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden.

Diese Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde nach Maßgabe dieser Rechtsgrundlagen und gemäß dem bundesweiten Leitfaden für die Erstellung kommunaler Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellt.

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

3

3

Agenda



- Ausgangssituation | Handlungsbedarf und Ziele der Maßnahme

- Handlungsalternativen | Zeitplan | Rahmendaten

- Planungs- und Baukosten | Betriebs- und Folgekosten

- Berechnungsergebnisse | Risikobetrachtung

- Nutzwertanalyse

- Bewertung der Wirtschaftlichkeit

5

Darstellung Ausgangssituation

Die Gemeinde Lemwerder hat in ihrer Trägerschaft eine Kindertagesstätte, die aufgrund notwendiger baulicher Maßnahmen wegen eines Wasserschadens / Feuchteschadens vorübergehend in Container-Räumlichkeiten umgezogen ist.

Folgenden Reparatur- bzw. Baumaßnahmen sind durchzuführen:

- Beseitigung der Schwachstellen in der Hydroisolierung und im Feuchteschutz;
- Beseitigung der Gegengefälle, Undichtigkeiten, unzulässigen Leitungsführungen und Reparatur von beschädigten Grundleitungen;
- Austausch korrosionsgefährdeter Betriebsmittel und Leitungen unter 1,2m sowie die Instandsetzung sicherheitsrelevanter Anlagen.

Handlungsbedarf

- erhebliche feuchtigkeitsbedingte Mängel im gesamten Gebäude;
- mehrere Schäden im Bereich Sanitär und Heizung, u.a. Gegengefälle, Undichtigkeiten, Korrosion, unzulässige Leitungsführungen und beschädigte Grundleitungen;
- Korrosionsschäden an der Elektroinstallation.

Ziel der Maßnahme

- Die Schaffung bzw. Bereitstellung eines mangellosen, den gesetzlichen und pädagogischen Anforderungen entsprechenden Gebäudes sowie der kindgerechte und ordnungsgemäße Betrieb einer Kindertagesstätte.

Agenda



- Ausgangssituation | Handlungsbedarf und Ziele der Maßnahme
- Handlungsalternativen | Zeitplan | Rahmendaten
- Planungs- und Baukosten | Betriebs- und Folgekosten
- Berechnungsergebnisse | Risikobetrachtung
- Nutzwertanalyse
- Bewertung der Wirtschaftlichkeit

8

Alternativenbetrachtung



A1- Sanierung des Bestandsgebäudes	A2- Neubau Kita		A3- Neubau Kita		A4- Ersatz(neu)bau auf vorhandener Gründung (GEG-Mindeststandard)
	(konventionell auf neuer Gründung)		(Holzbaurahmen auf neuer Gründung)		
	a) GEG-Mindeststandard	b) KfW 40	a) GEG-Mindeststandard	b) KfW 40	
Sanierung/Modernisierung des bestehenden Gebäudes gemäß den erstellten Sachgutachten	Abbruch des Bestandsgebäudes	Abbruch des Bestandsgebäudes	Abbruch des Bestandsgebäudes	Abbruch des Bestandsgebäudes	Teilrückbau des Gebäudes – die Gründung bleibt erhalten
Beseitigung der Mängel der Elektroinstallation und ihre Bringung zu einem einwandfreien Zustand in Übereinstimmung mit den geltenden Normen (DIN / VDE)	Neubau auf neuer Gründung	Neubau auf neuer Gründung	Neubau auf neuer Gründung	Neubau auf neuer Gründung	
Beseitigung der Mängel der Hydroisolierung und des Feuchteschutzes mittels nachträglicher Bauwerksabdichtung, in Verbindung mit einer dauerhaft funktionsfähigen Dränanlage	Errichtung einer Kindertagesstätte nach GEG-Mindeststandard	Errichtung einer Kindertagesstätte gemäß Energiestandard KfW 40	Errichtung einer Kindertagesstätte nach GEG-Mindeststandard	Errichtung einer Kita in Holzrahmenbauweise gemäß Energiestandard KfW 40	Errichtung einer Kindertagesstätte auf vorhandener Gründung gemäß der Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
Erneuerung des Grundkanalsystems u.a.	Berücksichtigung der Tiefgründungskosten	Berücksichtigung der Tiefgründungskosten	Berücksichtigung der Tiefgründungskosten	Berücksichtigung der Tiefgründungskosten	

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

9

9

Alternativenbetrachtung



Anforderungen	Kitaneubau mit GEG-Mindeststandard	Kitaneubau als Niedrigenergiegebäude (KfW 40)
Gebäudehülle (KG 300)	- Dämmung Gebäudehülle gemäß Mindestanforderungen GEG-Nachweis, - minimierte Wärmebrücken, - Luftdichtheit mit Prüfung	- erhöhte Dämmung der Gebäudehülle entsprechend Anforderungen Effizienz Gebäude (KfW 40), - Dreifachverglasung, - keine Wärmebrücken, - Luftdichtheit mit Prüfung
Gebäudetechnik (KG 400)	65% EE-Pflicht durch Luftwärmepumpe, - Flächenheizung (Fußboden), - dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung, - dezentrale Warmwasser-Erwärmung mit Elektro-Durchlauferhitzer, 50% PV-Anlage mit Speicher	65% EE-Pflicht durch Luftwärmepumpe, - Flächenheizung (Fußboden), - zentrale Lüftungsanlage (Kreuzstrom) mit Wärmerückgewinnung, - zentrale Wasserverwärmung mit Warmwasser-Speicher (über Solarkollektoren), - PV-Anlage mit Speicher

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

10

10

Alternativenbetrachtung (Zeitplanung)



A1 - Sanierung																																						
				2025			2026								2027						2028																	
Phase	Start-datum	End-datum	Dauer (Wochen)	Sep	Ok	Nov	Dek	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dek	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dek	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Juli
Beschlussfassung GV-Bauvariante	Sep. 25	Okt. 25	9																																			
Phase 1: Planungsleistungen	Nov. 25	Feb. 26	17																																			
Planung Grundleitungen (Ausschreibung, Planung, ggf. Prüfstatik)	Nov. 25	Feb. 26	17																																			
Phase 2: Sanierungsarbeiten	Nov. 25	Apr. 27	78																																			
EU-Ausschreibung der Sanierungsarbeiten (Vorbereitung, Durchführung)	Nov. 25	Mrz. 26	21																																			
Durchführung Sanierungsarbeiten	Apr. 26	Mai. 27	61																																			
Phase 2: Umzug und Inbetriebnahme	Jun. 27	Jul. 27	4																																			

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

11

11

Alternativenbetrachtung (Zeitplanung)



A2 - Neubau - konventionell																																						
				2025			2026												2027					2028														
Phase	Start-datum	End-datum	Dauer (Wochen)	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Oct	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Juni	Juli
Beschlussfassung GV-Bauvariante	Sep. 25	Okt. 25	9																																			
Phase 1: Planung Neubau	Nov. 25	Feb. 27	69																																			
EU-Ausschreibung der Planungsleistungen (Vorbereitung, Durchführung)	Nov. 25	Feb. 26	17																																			
Erstellen der Neubau-Planung (HOAI LPH 1–7) inkl. Gremienbeteiligung	Mrz. 26	Feb. 27	52																																			
Baugenehmigung durch den Landkreis	Okt. 26	Feb. 27	21																																			
Phase 2: Errichtung Neubau	Jul. 26	Jun. 28	100																																			
EU-Ausschreibung der Bauleistungen (Vorbereitung, Durchführung)	Jul. 26	Feb. 27	35																																			
Abriss des Altgebäudes (Ausschreibung, Durchführung)	Nov. 26	Feb. 27	17																																			
Neubau des Gebäudes	Mrz. 27	Jun. 28	65																																			
Phase 2: Umzug und Inbetriebnahme	Jun. 28	Jul. 28	4																																			

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

12

12

Alternativenbetrachtung (Zeitplanung)



A3 - Neubau - Holzrahmenbau																																						
				2025			2026												2027					2028														
Phase	Start-datum	End-datum	Dauer (Wochen)	Sep	OkT	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	OkT	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	OkT	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Juni	Juli
Beschlussfassung GV-Bauvariante	Sep. 25	OkT. 25	9																																			
Phase 1: Planung Neubau	Nov. 25	Feb. 27	69																																			
EU-Ausschreibung der Planungsleistungen (Vorbereitung, Durchführung)	Nov. 25	Feb. 26	17																																			
Erstellen der Neubau-Planung (HOAI LPH 1–7) inkl. Gremienbeteiligung	Mrz. 26	Feb. 27	52																																			
Baugenehmigung durch den Landkreis	OkT. 26	Feb. 27	21																																			
Phase 2: Errichtung Neubau	Jul. 26	Feb. 28	87																																			
EU-Ausschreibung der Bauleistungen (Vorbereitung, Durchführung)	Jul. 26	Feb. 27	35																																			
Abriss des Altgebäudes (Ausschreibung, Durchführung)	Nov. 26	Feb. 27	17																																			
Neubau des Gebäudes	Mrz. 27	Feb. 28	52																																			
Phase 2: Umzug und Inbetriebnahme	Jun. 28	Jul. 28	4																																			

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

13

13

Alternativenbetrachtung (Zeitplanung)



A4- Ersatz(neu)bau auf vorhandener Gründung (GEG-Mindeststandard)																																						
				2025			2026								2027								2028															
Phase	Start-datum	End-datum	Dauer (Wochen)	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Juni	Juli
Beschlussfassung GV-Bauvariante	Sep. 25	Okt. 25	9																																			
Phase 1: Planung Neubau	Nov. 25	Feb. 27	69																																			
EU-Ausschreibung der Planungsleistungen (Vorbereitung, Durchführung)	Nov. 25	Feb. 26	17																																			
Erstellen der Neubau-Planung (HOAI LPH 1–7) inkl. Gremienbeteiligung	Mrz. 26	Feb. 27	52																																			
Baugenehmigung durch den Landkreis	Okt. 26	Feb. 27	21																																			
Phase 2: Errichtung Neubau	Jul. 26	Feb. 28	87																																			
EU-Ausschreibung der Bauleistungen (Vorbereitung, Durchführung)	Jul. 26	Feb. 27	35																																			
Abriss des Altgebäudes (Ausschreibung, Durchführung)	Nov. 26	Feb. 27	17																																			
Neubau des Gebäudes	Mrz. 27	Feb. 28	52																																			
Phase 2: Umzug und Inbetriebnahme	Jun. 28	Jul. 28	4																																			

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

14

14

Agenda



- Ausgangssituation | Handlungsbedarf und Ziele der Maßnahme
- Handlungsalternativen | Zeitplan | Rahmendaten
- Planungs- und Baukosten | Betriebs- und Folgekosten
- Berechnungsergebnisse | Risikobetrachtung
- Nutzwertanalyse
- Bewertung der Wirtschaftlichkeit

15

Planungs- und Baukosten



A1- Sanierung des Bestandsgebäudes (GEG-Mindeststandard)

Kostengruppe nach DIN 276	Grundfläche	Kostenkennwerte BKI		Baukosten	
		indexierter KKW 2025	indexierter KKW 2026	Basis 2025	indexiert zum Baubeginn 2026
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	3.570,00 m²	20,36 €	20,98 €	72.684,40 €	74.902,90 €
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen	966,00 m²	1.221,44 €	1.258,72 €	1.179.908,75 €	1.215.922,33 €
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen	966,00 m²	376,26 €	387,74 €	363.464,89 €	374.558,69 €
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	2.600,00 m²	202,16 €	208,33 €	525.626,83 €	541.670,19 €
KG 700 Baunebenkosten	966,00 m²	444,13 €	457,69 €	429.033,52 €	442.128,63 €
Sonstiges	966,00 m²	19,86 €	20,47 €	19.188,54 €	19.774,21 €
Summe (brutto)		2.284,22 €	2.353,94 €	2.589.906,93 €	2.668.956,95 €

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

16

16

Planungs- und Baukosten



A2a) Neubau Kita, konventionell auf neuer Gründung (GEG-Mindeststandard)

Kostengruppe nach DIN 276	Grundfläche	Kostenkennwerte BKI		Baukosten		
		Basis KKW 2023	indexierter KKW 2025	indexierter KKW 2027	Basis 2023	indexiert zum Baubeginn 2027
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	3.570,00 m²	14,63 €	15,52 €	16,49 €	52.229,10 €	58.851,97 €
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen	966,00 m²	1.700,79 €	1.804,61 €	1.916,46 €	1.642.963,14 €	1.851.297,93 €
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen	966,00 m²	736,67 €	781,63 €	830,08 €	711.618,39 €	801.854,66 €
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	2.600,00 m²	198,05 €	210,14 €	223,16 €	514.930,00 €	580.225,34 €
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	966,00 m²	69,90 €	74,17 €	78,76 €	67.523,40 €	76.085,66 €
KG 700 Baunebenkosten	966,00 m²	483,90 €	513,44 €	545,26 €	467.447,40 €	526.721,74 €
Summe (brutto)		3.203,94 €	3.399,52 €	3.610,21 €	3.456.711,43 €	3.895.037,31 €

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

17

17

Planungs- und Baukosten



A2b) Neubau Kita, konventionell auf neuer Gründung (KfW40)

Kostengruppe nach DIN 276	Grundfläche	Kostenkennwerte BKI		Baukosten		
		Basis KKW 2023	indexierter KKW 2025	indexierter KKW 2027	Basis 2023	indexiert zum Baubeginn 2027
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	3.570,00 m²	14,63 €	15,52 €	16,49 €	52.229,10 €	58.851,97 €
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen	966,00 m²	1.870,87 €	1.985,08 €	2.108,10 €	1.807.259,45 €	2.036.427,73 €
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen	966,00 m²	810,33 €	859,80 €	913,09 €	782.780,23 €	882.040,13 €
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	2.600,00 m²	198,05 €	210,14 €	223,16 €	514.930,00 €	580.225,34 €
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	966,00 m²	69,90 €	74,17 €	78,76 €	67.523,40 €	76.085,66 €
KG 700 Baunebenkosten	966,00 m²	483,90 €	513,44 €	545,26 €	467.447,40 €	526.721,74 €
Summe (brutto)		3.447,68 €	3.658,14 €	3.884,86 €	3.692.169,58 €	4.160.352,57 €

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

18

18

Planungs- und Baukosten



A3a- Neubau Kita „Holzrahmenbauweise (KfW 40)

Kostengruppe nach DIN 276	Grundfläche	Kostenkennwerte BKI				Baukosten
		Basis KKW 2020	indexierter KKW 2023	indexierter KKW 2025	indexierter KKW 2027	indexiert zum Baubeginn 2027
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	3.570,00 m²		14,63 €	15,52 €	16,49 €	58.851,97 €
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen	966,00 m²	2.089,43 €	2.832,86 €	3.005,79 €	3.192,08 €	3.083.545,80 €
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen	966,00 m²	530,84 €	719,71 €	763,65 €	810,97 €	783.400,41 €
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	2.600,00 m²		198,05 €	210,14 €	223,16 €	580.225,34 €
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	966,00 m²		69,90 €	74,17 €	78,76 €	76.085,66 €
KG 700 Baunebenkosten	966,00 m²	548,90 €	744,20 €	789,63 €	838,57 €	810.053,95 €
Summe (brutto)		3.169,17 €	4.579,35 €	4.858,89 €	5.160,03 €	5.392.163,13 €

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

19

19

Planungs- und Baukosten



A3b- Neubau Kita „Holzrahmenweise auf neuer Gründung (GEG-Mindeststandard)

Kostengruppe nach DIN 276	Grundfläche	Kostenkennwerte BKI			Baukosten	
		Basis KKW 2023	indexierter KKW 2025	indexierter KKW 2027	Basis 2023	indexiert zum Baubeginn 2027
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	3.570,00 m²	14,63 €	15,52 €	16,49 €	52.229,10 €	58.851,97 €
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen	966,00 m²	3.116,14 €	3.306,37 €	3.511,28 €	3.010.194,74 €	3.391.900,39 €
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen	966,00 m²	791,68 €	840,01 €	892,07 €	764.764,96 €	861.740,45 €
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	2.600,00 m²	198,05 €	210,14 €	223,16 €	514.930,00 €	580.225,34 €
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	966,00 m²	69,90 €	74,17 €	78,76 €	67.523,40 €	76.085,66 €
KG 700 Baunebenkosten	966,00 m²	744,20 €	789,63 €	838,57 €	718.894,97 €	810.053,95 €
Summe (brutto)		4.934,60 €	5.235,83 €	5.560,33 €	5.128.537,18 €	5.778.857,75 €

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

20

20

Planungs- und Baukosten



A4- Ersatz(neu)bau auf vorhandener Gründung (GEG-Mindeststandard)

Kostengruppe nach DIN 276	Grundfläche	Kostenkennwerte BKI			Baukosten	
		Basis KKW 2023	indexierter KKW 2025	indexierter KKW 2027	Basis 2023	indexiert zum Baubeginn 2027
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	3.570,00 m²	14,63 €	15,52 €	16,49 €	52.229,10 €	58.851,97 €
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen	966,00 m²	1.573,23 €	1.669,27 €	1.772,72 €	1.519.740,90 €	1.712.450,59 €
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen	966,00 m²	736,67 €	781,63 €	830,08 €	711.618,39 €	801.854,66 €
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	2.600,00 m²	198,05 €	210,14 €	223,16 €	514.930,00 €	580.225,34 €
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	966,00 m²	69,90 €	74,17 €	78,76 €	67.523,40 €	76.085,66 €
KG 700 Baunebenkosten	966,00 m²	483,90 €	513,44 €	545,26 €	467.447,40 €	526.721,74 €
Summe (brutto)		3.076,38 €	3.264,17 €	3.466,47 €	3.333.489,19 €	3.756.189,96 €

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

21

21

Betriebskosten



Betriebskosten der Variante A1: Sanierung des Bestandsgebäudes

KG 300	Betriebskosten	2021	2021 → 2027
310	Versorgung	15,96	15.417,36 €
320	Entsorgung	0,63	608,58 €
330	Reinigung und Pflege von Gebäude	0,72	695,52 €
340	Reinigung und Pflege von Außenanlage	2,51	2.424,66 €
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	2,08	2.009,28 €
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	0,29	280,14 €
370	Abgaben und Beiträge	0,31	299,46 €
390	Betriebskosten, sonstiges		
	Summe KG 300	22,50	21.735,00 €
KG 400	Instandsetzungskosten		
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	1,22	1.182,38 €
420	Instandsetzung der technischen Anlagen	0,44	428,90 €
430	Instandsetzung der Außenanlagen	0,31	301,39 €
440	Instandsetzung der Ausstattung	1,22	1.182,38 €
490	Instandsetzungskosten, sonstiges		
	Summe KG 400	3,20	3.095,06 €

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

22

22

Betriebskosten



Betriebskosten der Varianten A2, A3, und A4

KG 300	Betriebskosten	2021		2028	
		GEG	KfW 40	GEG	KfW 40
310	Versorgung	13,30	5,32	15.272,00 €	6.108,80 €
320	Entsorgung	0,63	0,63	723,41 €	723,41 €
330	Reinigung und Pflege von Gebäude	0,72	0,72	826,75 €	826,75 €
340	Reinigung und Pflege von Außenanlage	2,51	2,51	2.882,16 €	2.882,16 €
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	2,08	2,08	2.388,40 €	2.388,40 €
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	0,29	0,29	333,00 €	333,00 €
370	Abgaben und Beiträge	0,31	0,31	355,96 €	355,96 €
390	Betriebskosten, sonstiges				
	Summe KG 300	19,84	11,86	22.781,69 €	13.618,49 €
KG 400	Instandsetzungskosten	GEG	KfW 40	GEG	KfW 40
410	Instandsetzung der Baukonstruktion	1,02	0,92	1.056,40 €	950,76 €
420	Instandsetzung der technischen Anlagen	0,37	0,33	383,20 €	344,88 €
430	Instandsetzung der Außenanlagen	0,26	0,23	269,28 €	242,35 €
440	Instandsetzung der Ausstattung	1,02	0,92	1.056,40 €	950,76 €
490	Instandsetzungskosten, sonstiges				
	Summe KG 400	2,67	2,40	2.765,27 €	2.488,75 €

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

23

23

Planungs- und Bauphase



	A1- Sanierung des Bestandgebäudes	A2- Neubau Kita (konventionell auf neuer Gründung)		A3- Neubau Kita (Holzrahmen auf neuer Gründung)		A4- Ersatz(neu)bau auf vorhandener Gründung (GEG-Mindeststandard)
		a) GEG-Mindeststandard	b) KfW 40	a) GEG-Mindeststandard	b) KfW 40	
Vorplanung						
Honorarkosten	14.696,50 €	14.696,50 €	14.696,50 €	14.696,50 €	14.696,50 €	14.696,50 €
Anteil eigene Personal (nhw)	34.405,80 €	59.586,47 €	59.586,47 €	59.586,47 €	59.586,47 €	84.721,97 €
Summe Auszahlungen Vorplanungsphase	49.102,30 €	74.282,97 €	74.282,97 €	74.282,97 €	74.282,97 €	99.418,47 €
Bauphase						
Planungs- und Baukosten (hw)						
KG 200 Herrichten und Erschließen	74.902,90 €	58.851,97 €	58.851,97 €	58.851,97 €	58.851,97 €	58.851,97 €
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen	1.215.922,33 €	1.851.297,93 €	2.036.427,73 €	3.083.545,80 €	3.391.900,39 €	1.712.450,59 €
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen	374.558,69 €	801.854,66 €	882.040,13 €	783.400,41 €	861.740,45 €	801.854,66 €
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	541.670,19 €	580.225,34 €	580.225,34 €	580.225,34 €	580.225,34 €	580.225,34 €
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	19.021,41 €	76.085,66 €	76.085,66 €	76.085,66 €	76.085,66 €	76.085,66 €
KG 700 Baunebenkosten	442.128,63 €	526.721,74 €	526.721,74 €	810.053,95 €	810.053,95 €	526.721,74 €
zusätzliche Tiefgründungskosten		168.800,00 €	168.800,00 €	168.800,00 €	168.800,00 €	
sonstiges (Ausschreibung + Rechtsberatung)	19.774,21 €					
anzurechnende Kosten Sanierung		583.899,51 €	583.899,51 €	583.899,51 €	583.899,51 €	583.899,51 €
Abrisskosten Bestandsgebäude		193.200,00 €	193.200,00 €	193.200,00 €	193.200,00 €	135.240,00 €
Baugenehmigung + Prüfstatik	3.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €
Miete Lagergebäude	81.200,00 €	121.800,00 €	121.800,00 €	110.200,00 €	110.200,00 €	110.200,00 €
Miete Container (Interims-Kita)	401.506,00 €	602.259,00 €	602.259,00 €	544.901,00 €	544.901,00 €	544.901,00 €
Umgzugskosten nach Fertigstellung	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Anteil eigene Personal (nhw)	62.726,74 €	124.121,42 €	124.121,42 €	104.024,04 €	104.024,04 €	91.971,81 €
	3.241.411,10 €	5.701.117,24 €	5.966.432,50 €	7.109.187,68 €	7.495.882,31 €	5.234.402,28 €
Fördermittel			61.510,05 €		61.510,05 €	
Kreditfinanzierung		4.063.837,31 €	4.267.642,52 €	5.560.963,13 €	5.886.147,70 €	3.756.189,96 €
Summe Einzahlungen Bauphase	0,00 €	4.063.837,31 €	4.329.152,57 €	5.560.963,13 €	5.947.657,75 €	3.756.189,96 €

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

24

24

Betriebs- und Folgekosten



	A1- Sanierung des Bestandgebäudes	A2- Neubau Kita (konventionell auf neuer Gründung)		A3- Neubau Kita (Holzrahmenbauweise auf neuer Gründung)		A4- Ersatz(neu)bau auf vorhandener Gründung (GEG-Mindeststandard)
		a) GEG-Mindeststandard	b) KfW 40	a) GEG-Mindeststandard	b) KfW 40	
Betriebsphase						
KG 100 Kapitalkosten						
Zinsen		1.104.416,65 €	1.159.804,15 €	1.511.285,96 €	1.599.660,36 €	1.020.808,25 €
Tilgung		4.063.837,32 €	4.267.642,51 €	5.560.963,15 €	5.886.147,69 €	3.756.189,97 €
KG 200 Objektmanagementkosten	881.823,46 €	944.429,22 €	944.429,22 €	958.576,66 €	958.576,66 €	735.793,55 €
KG 300 Betriebskosten	676.777,90 €	570.559,51 €	341.070,35 €	578.153,41 €	345.609,85 €	578.153,41 €
KG 400 Instandsetzungskosten	75.256,58 €	59.505,92 €	53.555,33 €	60.427,68 €	54.384,91 €	60.427,68 €
Summe Auszahlungen Betriebsphase	1.633.857,94 €	6.742.748,62 €	6.766.501,56 €	8.669.406,86 €	8.844.379,47 €	6.151.372,85 €
Restbuchwert (nhw)	3.940.444,89 €	3.160.762,35 €	3.319.277,51 €	3.336.577,88 €	3.531.688,62 €	2.872.380,56 €
Summe Einzahlungen Betriebsphase	3.940.444,89 €	3.160.762,35 €	3.319.277,51 €	3.336.577,88 €	3.531.688,62 €	2.872.380,56 €
Summen Einzahlungen	3.940.444,89 €	7.224.599,66 €	7.648.430,08 €	8.897.541,01 €	9.479.346,37 €	6.628.570,52 €
Summen Auszahlungen	4.924.371,34 €	12.518.148,84 €	12.807.217,04 €	15.852.877,51 €	16.414.544,75 €	11.485.193,61 €
Saldo	-983.926,45 €	-5.293.549,18 €	-5.158.786,96 €	-6.955.336,51 €	-6.935.198,38 €	-4.856.623,09 €

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

25

25

Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (ohne Risiken)

	A1- Sanierung des Bestandsgebäudes	A2- Neubau Kita (konventionell auf neuer Gründung)		A3- Neubau Kita (Holzrahmenbauweise auf neuer Gründung)		A4- Ersatz(neu)bau auf vorhandener Gründung (GEG-Mindeststandard)
		a) GEG-Mindeststandard	b) KfW 40	a) GEG-Mindeststandard	b) KfW 40	
Kapitalwert (haushaltswirksam)	-3.623.038,29 €	-5.950.691,03 €	-5.972.401,57 €	-7.303.561,59 €	-7.437.537,20 €	-5.491.753,41 €
Kapitalwert (nicht-haushaltswirksam)	1.732.754,02 €	1.116.679,39 €	1.217.202,72 €	1.233.670,68 €	1.357.401,31 €	1.095.391,13 €
Kapitalwert	-1.890.284,27 €	-4.834.011,63 €	-4.755.198,85 €	-6.069.890,92 €	-6.080.135,89 €	-4.396.362,28 €
Rang	1	4	3	5	6	2
Differenz zu Rang 1 (absolut)		2.943.727,36 €	2.864.914,58 €	4.179.606,64 €	4.189.851,62 €	2.506.078,00 €

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

26

26

Agenda



- Ausgangssituation | Handlungsbedarf und Ziele der Maßnahme
- Handlungsalternativen | Zeitplan | Rahmendaten
- Planungs- und Baukosten | Betriebs- und Folgekosten
- **Berechnungsergebnisse | Risikobetrachtung**
- Nutzwertanalyse
- Bewertung der Wirtschaftlichkeit

27

Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (mit Risiken)



	A1- Sanierung des Bestandsgebäudes	A2- Neubau Kita (konventionell auf neuer Gründung)		A3- Neubau Kita (Holzrahmenbauweise auf neuer Gründung)		A4- Ersatz(neu)bau auf vorhandener Gründung (GEG-Mindeststandard)
		a) GEG-Mindeststandard	b) KfW 40	a) GEG-Mindeststandard	b) KfW 40	
Risikobetrachtung						
Planungsrisiko	77.372,51 €	25.019,28 €	17.685,15 €	21.068,87 €	17.685,15 €	92.176,30 €
Insolvenzrisiko	64.004,57 €	100.369,87 €	64.004,57 €	100.369,87 €	64.004,57 €	100.369,87 €
Baukostenerhöhung (KG 200-500)	419.340,28 €	173.051,50 €	110.352,71 €	173.051,50 €	110.352,71 €	501.849,34 €
nachträgliche Anforderungen	394.447,97 €	278.261,09 €	299.486,31 €	375.364,58 €	406.300,15 €	380.473,95 €
Summe der Risikokosten	955.165,33 €	576.701,73 €	491.528,73 €	669.854,81 €	598.342,57 €	1.074.869,46 €
Risikokapitalwert	-2.790.357,90 €	-6.483.474,28 €	-6.426.498,14 €	-6.688.733,22 €	-6.632.911,93 €	-5.389.375,51 €
Rang mit Risiko	1	4	3	6	5	2

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

28

28

Agenda



- Ausgangssituation | Handlungsbedarf und Ziele der Maßnahme
- Handlungsalternativen | Zeitplan | Rahmendaten
- Planungs- und Baukosten | Betriebs- und Folgekosten
- Berechnungsergebnisse | Risikobetrachtung
- Nutzwertanalyse
- Bewertung der Wirtschaftlichkeit

29

Durchführung einer Nutzwertanalyse (qualitative Bewertung)

Wirtschaftlichkeit im Öffentlichen Sektor



Wirtschaftlichkeit ist die
günstigste Relation
zwischen dem verfolgten
Zweck und den
einzusetzenden Mitteln

- Die ausschließliche Berechnung des Kapitalwertes liefert keine ausreichend valide Aussage zur Wirtschaftlichkeit der Alternativen. Mit dem Ergebnis einer qualitativen Bewertung kann die Wirtschaftlichkeit in Relation zum verfolgten Zweck (relative Wirtschaftlichkeit) ermittelt werden.
- Für eine qualitative Bewertung des Nutzens beider Alternativen wird eine Nutzwertanalyse mit folgendem Bewerterkreis durchgeführt:
 - Verwaltung
 - Politik (Fraktionen)

Durchführung einer Nutzwertanalyse (qualitative Bewertung)

Nr.		Kriterium	Gewichtung
1	Baufachliche Kriterien	Technische Machbarkeit	30,6%
2		Bautechnologische Aspekte	23,9%
3		Nachhaltigkeit der Investition	20,6%
4	Soziale und psychologische Kriterien	Perspektive der Kinder	7,2%
5		Perspektive des Personals	10,6%
6		Perspektive der Eltern	7,2%

Durchführung einer Nutzwertanalyse (qualitative Bewertung)



Alternative A1: Sanierung des bestehenden Gebäudes			
Kriterium	Gewichtung	Mittelwert	Teilnutzen
Technische Machbarkeit	30,6%	5,78	1,77
Bautechnologische Aspekte	23,9%	4,89	1,17
Nachhaltigkeit der Investition	20,6%	7,56	1,55
Perspektive der Kinder	7,2%	4,33	0,31
Perspektive des Personals	10,6%	2,89	0,30
Perspektive der Eltern	7,2%	3,67	0,26
Summe	100%		5,37

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

32

32

Durchführung einer Nutzwertanalyse (qualitative Bewertung)



Alternativen: Neubau einer Kindertagesstätte			
Kriterium	Gewichtung	Mittelwert	Teilnutzen
Technische Machbarkeit	30,6%	6,11	1,87
Bautechnologische Aspekte	23,9%	5,78	1,38
Nachhaltigkeit der Investition	20,6%	6,22	1,28
Perspektive der Kinder	7,2%	6,67	0,48
Perspektive des Personals	10,6%	7,89	0,83
Perspektive der Eltern	7,2%	6,22	0,45
Summe	100%		6,29

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

33

33

Durchführung einer Nutzwertanalyse (qualitative Bewertung)

	A1- Sanierung des Bestandgebäudes	A2- Neubau Kita (konventionell auf neuer Gründung)		A3- Neubau Kita (Holzrahmenbauweise auf neuer Gründung)		A4- Ersatz(neu)bau auf vorhandener Gründung (GEG- Mindeststandard)
		a) GEG- Mindeststandard	b) KfW 40	a) GEG- Mindeststandard	b) KfW 40	
Nutzwertpunkte	5,37	6,29	6,29	6,29	6,29	6,29
Rangfolge	2	1	1	1	1	1

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

34

34

Agenda



- Ausgangssituation | Handlungsbedarf und Ziele der Maßnahme
- Handlungsalternativen | Zeitplan | Rahmendaten
- Planungs- und Baukosten | Betriebs- und Folgekosten
- Berechnungsergebnisse | Risikobetrachtung
- Nutzwertanalyse
- Bewertung der Wirtschaftlichkeit

35

Berechnungsergebnisse



	A1- Sanierung des Bestandgebäudes	A2- Neubau Kita (konventionell auf neuer Gründung)		A3- Neubau Kita (Holzrahmenbauweise auf neuer Gründung)		A4- Ersatz(neu)bau auf vorhandener Gründung (GEG-Mindeststandard)
		a) GEG-Mindeststandard	b) KfW 40	a) GEG-Mindeststandard	b) KfW 40	
Kapitalwert (haushaltswirksam)	-3.623.038,29 €	-5.950.691,03 €	-5.972.401,57 €	-7.303.561,59 €	-7.437.537,20 €	-5.491.753,41 €
Kapitalwert (nicht-haushaltswirksam)	1.732.754,02 €	1.116.679,39 €	1.217.202,72 €	1.233.670,68 €	1.357.401,31 €	1.095.391,13 €
Kapitalwert	-1.890.284,27 €	-4.834.011,63 €	-4.755.198,85 €	-6.069.890,92 €	-6.080.135,89 €	-4.396.362,28 €
Rang	1	4	3	5	6	2
Differenz zu Rang 1 (absolut)		2.943.727,36 €	2.864.914,58 €	4.179.606,64 €	4.189.851,62 €	2.506.078,00 €
Nutzwertpunkte	5,37	6,29	6,29	6,29	6,29	6,29
Rangfolge	2	1	1	1	1	1
Kosten-Nutzen-Analyse (Quotient)	-352.008,24	-768.523,31	-755.993,46	-965.006,51	-966.635,28	-698.944,72
Differenz zu Rang 1 (absolut)		416.515,07	403.985,21	612.998,26	614.627,03	346.936,47
Rangfolge	1	4	3	5	6	2

Sanierung oder Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Lemwerder

36