

# **Neubau JUZ**

## **Jugendarbeit im Zentrum der Gemeinschaft**

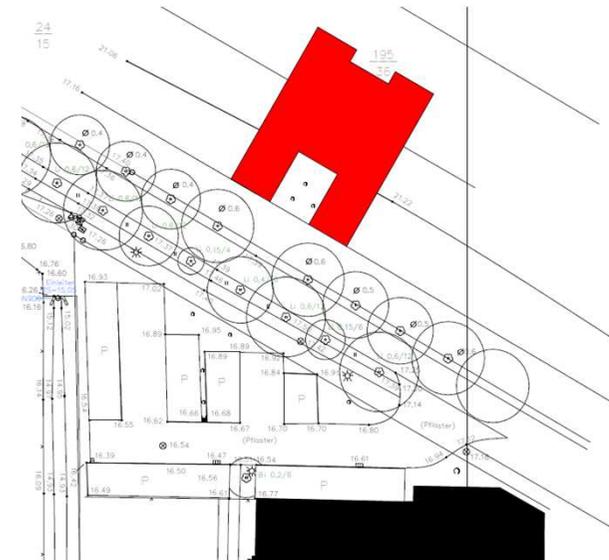
### **Kostenvergleich Standortvariante 1 + 4 + ergänzende Variante 5**

- **„Neubau JUZ“ –  
Die Standortvarianten 1 + 4 + 5**

Die Standortsuche nach Kostenfaktoren Baustelle und Nutzung:

Variante 1 Kostenbeurteilung:

- Baugrube ehemaliger Bahndamm
- Gebäudekonstruktion

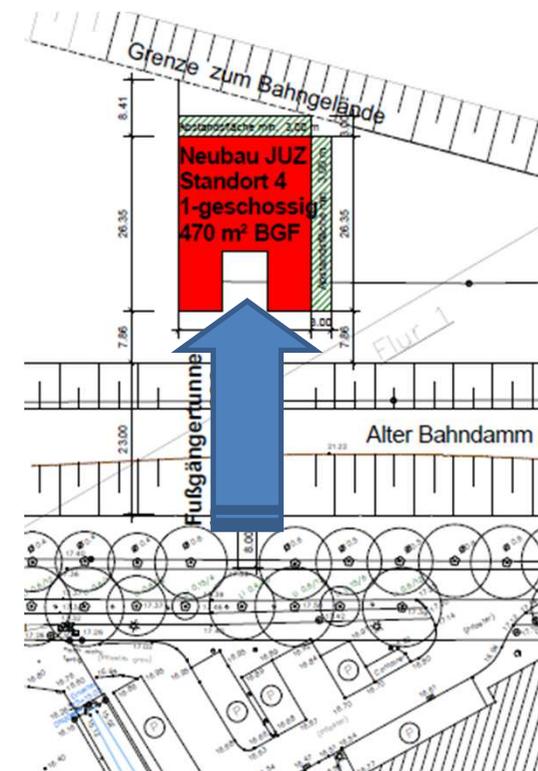


- **„Neubau JUZ“ –  
Die Standortvarianten 1 + 4 + 5**

Die Standortsuche nach Kostenfaktoren Baustelle und Nutzung:

Variante 4 Kostenbeurteilung:

- Durchbruch / Tunnel ehemaliger Bahndamm
- Gebäudekonstruktion
- Ver – und Entsorgungsleitungen  
30 m längere Ver- und Entsorgungsleitungen



- **„Neubau JUZ“ –  
Die Standortvarianten 1 + 4 + 5**

Die Standortsuche nach Kostenfaktoren Baustelle und Nutzung:

Variante 5 Kostenbeurteilung:

- **Mind. 28 m breiter Durchbruch für Gebäude Zufahrt im ehemaliger Bahndamm zuzüglich Böschungen = Gesamteinschnitt 48 m breit**
- **Gebäudekonstruktion**
- **Ver – und Entsorgungsleitungen  
30 m längere Ver- und Entsorgungsleitungen**

Siehe auch: Naturschutzfachliche und rechtliche Bewertung

Hier:

- **Durch Variante 5 deutlichere Eingriffe in geschützte Biotope als in der Variante 1!**
- **Für die Variante 5 vermutlich keine naturschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit ,  
da es mit der Variante 1 eine weniger schädliche Alternative gibt!**

- **„Neubau JUZ“ –  
Die Standortvarianten 1 + 4 + 5**

Die Standortsuche nach Kostenfaktoren Baustelle und Nutzung:

Variante 5 Kostenbeurteilung:

- **Mind. 28 m breiter Durchbruch für Gebäude Zufahrt im ehemaliger Bahndamm zuzüglich Böschungen = Gesamteinschnitt 48 m breit**
- **Gebäudekonstruktion**
- **Ver – und Entsorgungsleitungen  
30 m längere Ver- und Entsorgungsleitungen**

**Hinweis:**

- **deutlichere Eingriffe in geschützte Biotop** -
- **keine Genehmigungsfähigkeit = Ergebnis der naturschutzfachlichen Bewertung**

- „Neubau JUZ“ –
- **Die Standortvarianten 1 + 4 + 5**

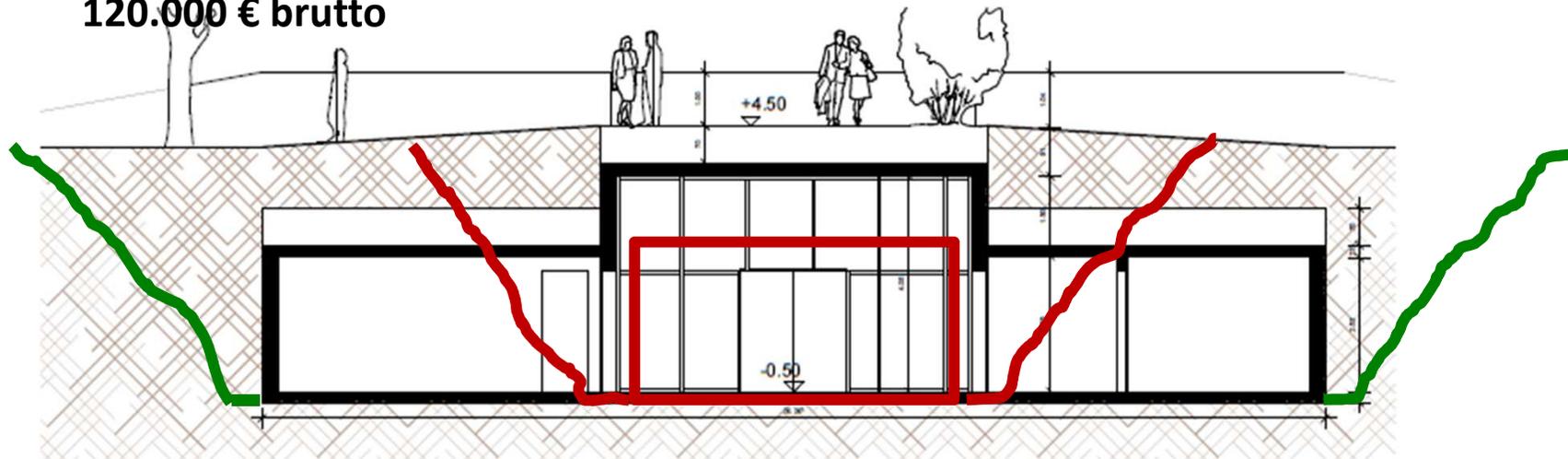
Die Standortsuche nach Kostenfaktoren Baustelle und Nutzung:

Standort 1

**Baugrube** ca. 1900 m<sup>3</sup> Boden ausbauen, tlw. lagern, entsorgen, wieder einbauen  
57.000 € brutto

Standort 4

**Tunnel** ca. 4 m breit, 23 m lang und 3 m hoch = 4 x 23 m = 92 m<sup>2</sup> NF x 1.300 €/m<sup>2</sup> =  
120.000 € brutto



- „Neubau JUZ“ –  
**Die Standortvarianten 1 + 4 + 5**

Die Standortsuche nach Kostenfaktoren Baustelle und Nutzung:

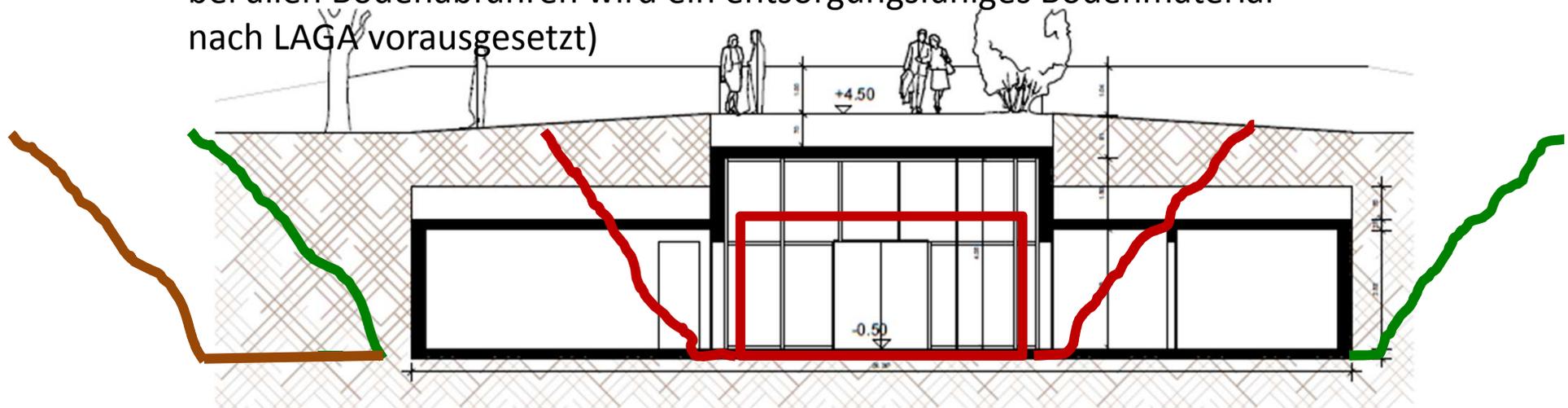
**Standort 5**

**Mind. 28 m breiter Steilhangdurchbruch**

**ca. 2.900 m<sup>3</sup> Boden ausbauen und entsorgen 130.000 € brutto**

(ohne Böschungssicherung mind. Neigung 2:1 erforderlich)

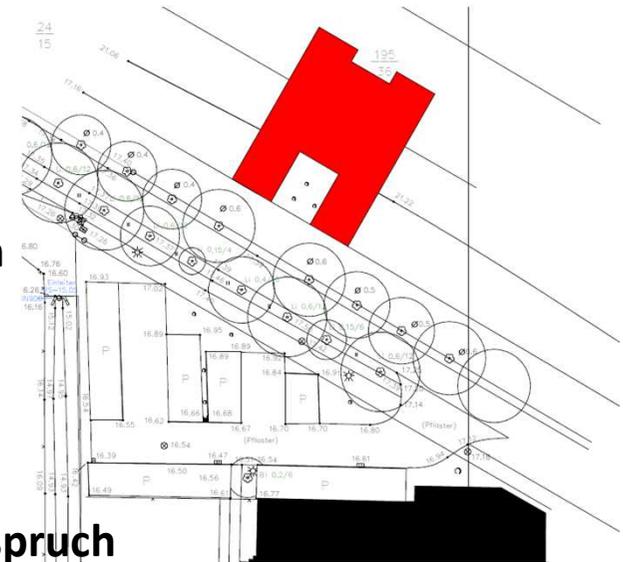
bei allen Bodenabfuhrungen wird ein entsorgungsfähiges Bodenmaterial nach LAGA vorausgesetzt)



- **„Neubau JUZ“ –  
Die Standortvarianten 1 + 4 + 5**

**Variante 1 Kostenbeurteilung:  
Gebäudekonstruktion**

- **Wenig Hüllflächen direkte Außenluft**
  - weniger Dämmung
  - besserer sommerlicher Wärmeschutz
- **Großteil der Hüllflächen im erdberührten Bereich**
  - Stahlbetonkonstruktion
  - vorproduzierte Wände möglich (Bauzeit Baustelle verkürzt)
  - Nachteil Stahlbetonwände sind kostenintensiver bei hohem optischen Anspruch
- **Nähe Bahntrasse**
  - Gebäude wird im Wall geschützt und ist entfernter von der Bahntrasse



**Gebäudekosten: 470 m<sup>2</sup> BGF x 1.864 €/ m<sup>2</sup> BGF = rund 876.000 €**

Quelle: BKI Baukosten 1. Quartal 2015 Projekt 9100-0057 Gemeindehaus, Stb.-Betonkonstruktion, 786 m<sup>2</sup> BGF Rheinland-Pfalz, Kreis Pirmasens–  
Teuerung und Regionalfaktor berücksichtigt!

- **„Neubau JUZ“ –  
Die Standortvarianten 1 + 4 + 5**

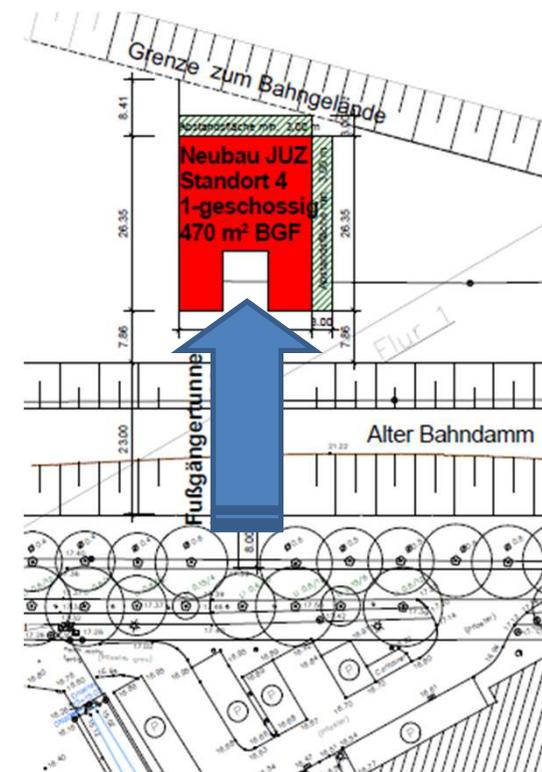
Variante 4 Kostenbeurteilung:

### Gebäudekonstruktion

- nur Hüllflächen mit direktem Außenluftbezug
  - mehr Dämmung
  - mehr Maßnahmen für sommerlicher Wärmeschutz erforderlich
- Mauerwerksbau
  - keine vorproduzierten Wände möglich
  - Nachteil: längere Bauzeit Baustelle
- Nähe Bahntrasse
  - massive Bauteile für Schallschutz erforderlich
  - Erschütterungen durch Bahnverkehr

**Gebäudekosten: 470 m<sup>2</sup> BGF x 1.735 €/ m<sup>2</sup> BGF = rund 816.000 €**

Quelle: BKI Baukosten 1. Quartal 2016 Projekt 9100-0068 Gemeindehaus, Mauerwerksbau, 673 m<sup>2</sup> BGF Schleswig-Holstein, Kiel –  
Teuerung und Regionalfaktor berücksichtigt!

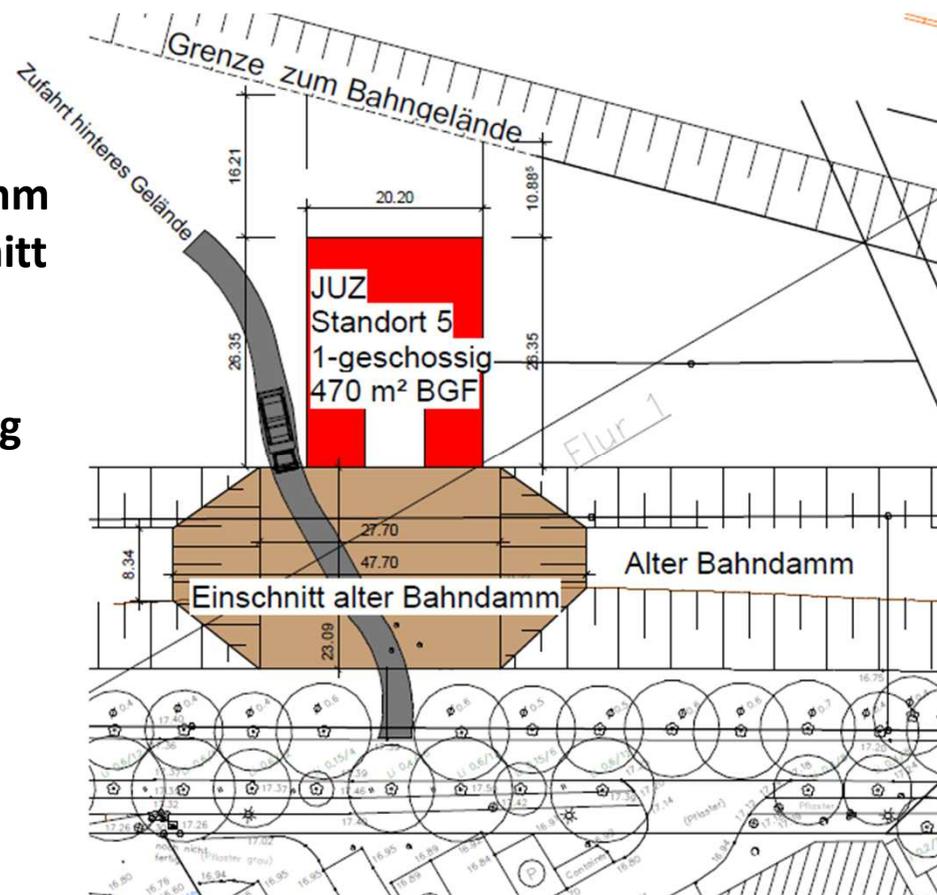


- **„Neubau JUZ“ –  
Die Standortvarianten 1 + 4 + 5**

Variante 5 Kostenbeurteilung:

Wie Variante 4

- jedoch näher am alten Bahndamm
- ca. 48 m breiter Geländeeinschnitt mit Böschung im Steilhang
- Zufahrt hinteres Gelände vom Schulweg – Feuerwehr / Rettung
- deutliche Eingriffe in geschützte Biotope
- auch in der Lindenallee durch Zufahrt



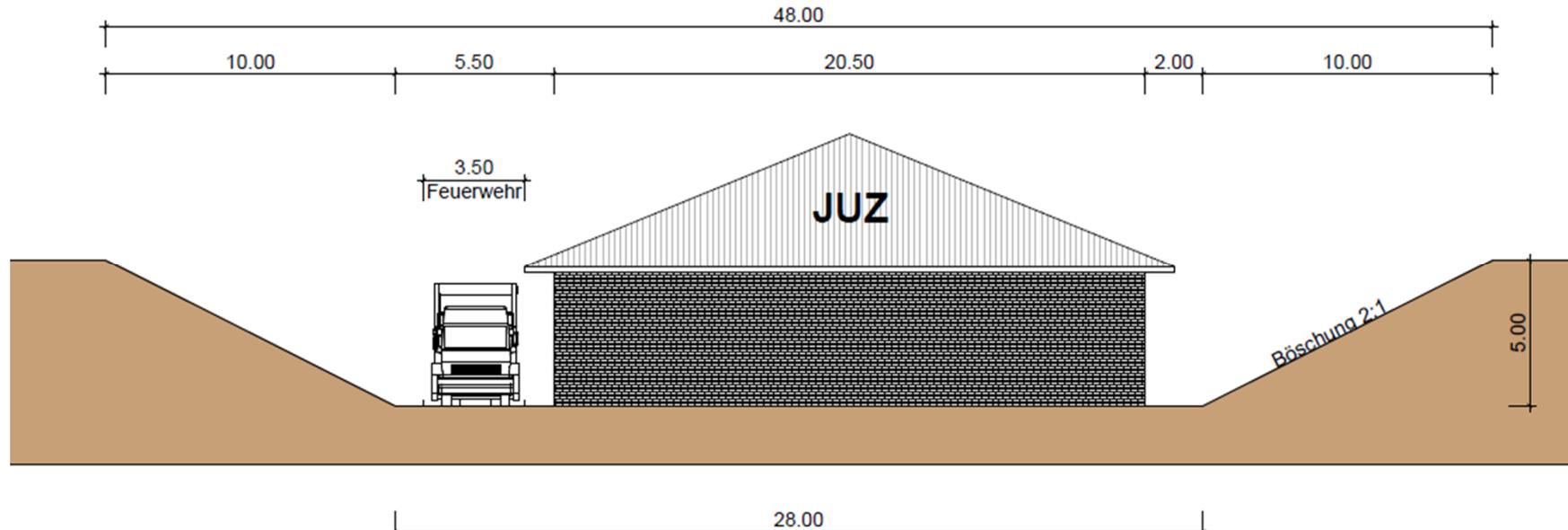
- **„Neubau JUZ“ –  
Die Standortvarianten 1 + 4 + 5**

Variante 5 Kostenbeurteilung: wie Variante 4

Jedoch:

- Bodenmassen für Walldurchbruch werden komplett abgefahren.
- Zufahrt Außengelände für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gewünscht
- ohne Böschungssicherung Böschungsneigung 2:1
- entsorgungsfähiges Bodenmaterial nach LAGA wird vorausgesetzt!

Ca.  $2.850 \text{ m}^3 \times 45 \text{ €/m}^3 = 130.500 \text{ €}$  brutto



- **„Neubau JUZ“ –  
Die Standortvarianten 1 + 4 + 5**

Kostenvergleich Gebäude Variante 1, 4 und 5

Variante	Gebäude Kosten	Baugrube / Tunnel	Gesamtkosten 300/400
Variante 1	876.000 €	57.000 € Baugrube	933.000 €
Variante 4	816.000 €	120.000 € Tunnel	936.000 €
Variante 5	816.000 €	130.000 € Durchbruch	924.000 €

ohne Kostengruppe 500-700

einschl. Mehrwertsteuer

Zusätzlich Variante 4 und 5:

30 m längere Leitungswege (Gas, Wasser, Abwasser)

= 3 x 100 € x 30 m = ca. 9.000 € Achtung: sehr gering angesetzt!

- **„Neubau JUZ“ –  
Die Standortvarianten 1 + 4 + 5**

Grober Gesamtkostenvergleich Variante 1, 4 und 5

Kosten	Variante 1	Variante 4	Variante 5
nur Mehrkosten Erschließung	0 €	9.000 € *	9.000 €*
Gebäude	876.000 €	816.000 €	816.000 €
Baugrube / Tunnel / Durchbruch	57.000 € Baugrube	120.000 € Tunnel	130.000 € Durchbruch
Außenanlage	93.000 €	93.000 €	93.000 €
Ausstattung	Nicht enthalten	Nicht enthalten	Nicht enthalten
Baunebenkosten	233.000 €	233.000 €	233.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>1.259.000 €</b>	<b>1.271.000 €</b>	<b>1.281.000 €</b>

einschl. Mehrwertsteuer

\*Der Kostenansatz für die Versorgungsleitungen ist sehr gering angesetzt.

- **„Neubau JUZ“ –  
Die Standortvarianten 1 + 4 + 5**

**Kostenvergleich Variante 1, 4 und 5 - Fazit:**

**Die Variantenprüfung zum Bebauungsplan Nr. 54 sowie der Kostenvergleich der Varianten 1 + 4 + 5 ergibt:**

**1.**

**Variante 1 hat städtebaulich einen entscheidenden Vorteil in Bezug auf Sichtbarkeit, Ortsbild und verursacht die geringeren Eingriffe in Wall und Allee.**

**2.**

**Es besteht kein nennenswerter Kostenunterschied zwischen den Varianten.**

**3. Die Kosten der Ver- und Entsorgungsleitungen würden in der Variante 4 und 5 zu einer Kostensteigerung führen, da hier 30 m längere Leitungswege erforderlich wären.**

**4. Die Variante 5 wird naturschutzrechtlich nachteiliger als die Variante 1 bewertet.**

**Es wird daher weiterhin die Umsetzung der Variante 1 empfohlen.**