

## Kosten- und Flächenkennwerte für die wirtschaftliche Planung von Kindertagesstätten

- Stand Dezember 2018 -

Der Rechnungshof hat in einer Querschnittsprüfung des Neubaus und der Förderung von kommunalen Kindertagesstätten in Rheinland-Pfalz<sup>1</sup> Kosten- und Flächenkennwerte ermittelt, die als Orientierungswerte bei der Entwurfsplanung und als Bewertungsmaßstab für die Wirtschaftlichkeit von Planungen bei der baufachlichen Prüfung von Zuwendungsanträgen beachtet werden sollen. Die Kennwerte wurden aufgrund einer Forderung des Landtags im Entlastungsverfahren für das Haushaltsjahr 2015 in die Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift (VV) des Ministeriums für Bildung - „Gewährung von Zuwendungen zu den Baukosten von Kindertagesstätten“ vom 5. September 2018 (9501/04 03/15) - aufgenommen. Aufgrund verschiedener Rückfragen von kommunaler Seite hat der Rechnungshof nachfolgende Erläuterungen und Hinweise als Hilfestellung zur Anwendung der Orientierungswerte verfasst.

### Erläuterungen und Hinweise zur Anwendung der Kosten- und Flächenkennwerte gem. Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift „Gewährung von Zuwendungen zu den Baukosten von Kindertagesstätten“ vom 5. September 2018

- Die vom Rechnungshof ermittelten Orientierungswerte wurden mit Literaturwerten<sup>2</sup> abgeglichen und plausibilisiert. Ihnen liegen folgende Ausgangsparameter zugrunde:
  - Insgesamt 29 ausgewertete Einrichtungen<sup>3</sup>,
  - Inbetriebnahme / Fertigstellung der Einrichtung im Zeitraum von 2010 bis 2015,
  - zwei bis acht Gruppen je Einrichtung,
  - U3-Anteile im Bereich zwischen 21 v. H. und 77 v. H.,
  - kein integrativer Schwerpunkt,
  - überwiegend (83 v. H.) Einrichtungen in kommunaler Trägerschaft,
  - Bruttogrundfläche (BGF) im Bereich von 470 m<sup>2</sup> bis 2.540 m<sup>2</sup>,
  - Gesamtkosten zwischen 1 Mio. € und 4,6 Mio. €,
  - acht Kindertagesstätten mit z. T. hohem energetischen Standard (z. B. Passivhaus, Plusenergiegebäude) und mit regenerativen Energien sowie effizienter Technik (z. B. Photovoltaik, Erdwärmepumpen, Blockheizkraftwerk, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung).

<sup>1</sup> Vgl. Jahresbericht 2017 des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz, Nr. 23 Neubau von Kindertagesstätten – fehlende Vorgaben im Förderverfahren, unzureichende baufachliche Prüfungen, unwirtschaftliche Planungen -, Landtagsdrucksache 17/2200, S. 179 ff, <https://rechnungshof.rlp.de/de/veroeffentlichungen/jahresberichte/jahresbericht-2017/>.

<sup>2</sup> BKI: Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, Baukosten Gebäude Neubau 2015 und 2017, Nutzungskosten Gebäude 2014/2015,

PLAKODA: Datenbank „Planungs- und Kostendatenmodule des Bundes und der Länder“ der Informationsstelle Wirtschaftliches Bauen IWB Freiburg,

Einzelprojekte aus BKI Objektdaten Energieeffizientes Bauen E6 2015 und Neubau N11 2012 sowie vom Bauforum Rheinland-Pfalz [www.bauforum.rlp.de](http://www.bauforum.rlp.de).

<sup>3</sup> Ergebnisse nach einer Datenauswertung des Rechnungshofs im Rahmen der Querschnittsprüfung Prüfung der Förderung des Ausbaus der Kindertagesbetreuung - Investitionsprogramm „Ausbau der Kindertagesbetreuung 2008 - 2013“, Az.: 2-P-0084-51-1/2014, 12. Oktober 2016.

- In Grenzbereichen sind hinsichtlich der Zuschläge, die einen erweiterten finanziellen Spielraum zulassen, plausible Annahmen zu treffen. So ist z. B. bei den Bauwerkskosten pro m<sup>2</sup> BGF nicht der volle Zuschlag von 20 v. H. anzusetzen, wenn der Entwurf den Grenzwert von 1.000 m<sup>2</sup> BGF nur geringfügig unterschreitet.
- Die Orientierungswerte können mit Hilfe des Baupreisindex<sup>4</sup> des Statistischen Bundesamtes ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)) auf den aktuellen Preisstand hochgerechnet werden.

### **Planungshinweise**

- Die Orientierungswerte können im Vorfeld einer Bauplanung zur Ermittlung eines Kostenrahmens nach DIN 276 auch als erster Anhaltswert für eine Budgetplanung dienen. Sie bieten darüber hinaus die Möglichkeit, in einer frühen Projektphase die Investitionskosten eines Neubaus im Vergleich zu einer Sanierung/Modernisierung mit Erweiterung bei einer bestehenden Kindertagesstätte einzuschätzen, ohne dass für die Neubauvariante eine eigene Planung erstellt werden muss.
- Die Orientierungswerte ersetzen keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung in den Leistungsphasen 2 und 3 nach § 34 Abs. 3 HOAI. Für Förderanträge sind Kostenberechnungen in den Kostenebenen 2 und 3 nach DIN 276 erforderlich<sup>5</sup>.
- In frühen Projektphasen, z. B. vor Erstellung eines Raumprogramms, kann der Kostenkennwert pro Betreuungsplatz eine erste Orientierungshilfe bieten. Mit fortschreitender Planung sollte der Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) Verwendung finden.
- Darüber hinaus eignen sich die Orientierungswerte als Zielgröße für die mit der Bauplanung beauftragten Architekten und Ingenieure. Es wird empfohlen, die Einhaltung der für das Vorhaben jeweils maßgeblichen Orientierungswerte als Planungsziel gem. § 650 p Abs. 1 BGB in Architekten- und Ingenieurverträgen zu vereinbaren und als Grundlage für die Kosteneinschätzung nach § 650 p Abs. 2 BGB zu nutzen.
- Überschreiten die geplanten Baukosten die Orientierungswerte, sollte durch eine Lebenszykluskostenbetrachtung nachgewiesen werden, dass die hinsichtlich der Investitionskosten teurere Variante über einen angemessenen Zeitraum die geringeren Lebenszykluskosten aufweist.
- Es sollten angemessene Variantenbetrachtungen und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (z. B. zum gewählten Standort, zur Frage Sanierung / Erweiterung eines bestehenden Gebäudes oder Neubau, unterschiedliche Baukonstruktionen, verschiedene Beheizungs-/ Lüftungs- und Kühlungskonzepte etc.) vom Planer durchgeführt werden. Hinsichtlich der Fragestellung, ob ein Neubau oder die Sanierung und Erweiterung einer bestehenden Einrichtung die wirtschaftlichere Lösung ist, empfiehlt sich eine frühzeitige Abstimmung mit der für die baufachliche Prüfung zuständigen Stelle.
- Ein energetisch hochwertiger Energiestandard kann unter günstigen Randbedingungen auch im Bereich eines Orientierungswerts ohne Zuschlag erreicht werden. Gelingt dies,

---

<sup>4</sup> Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, Neubau Nichtwohngebäude.

<sup>5</sup> Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen werden genauere nach Leistungsbereichen gegliederte Ermittlungen mit Einzelpositionen, Massen und Einheitspreisen empfohlen.

ist mit niedrigen Lebenszykluskosten und einer hohen Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme zu rechnen. Voraussetzungen hierfür sind in der Regel

- eine frühzeitige integrale Planung<sup>6</sup>,
- kompakte Gebäudekubaturen und Verzicht auf zerklüftete Baukörper, auch bei der Bildung von unterschiedlich konditionierten<sup>7</sup> Nutzungszonen,
- Reduzierung des Wärmebedarfs im Winter durch sehr guten Wärmeschutz und Deckung der Restwärme durch an die Nutzung angepasste, nicht zu komplexe, einfach zu regelnde Haustechniksysteme,
- Erstellung eines Konzepts zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung unter Ausnutzung baulicher und passiver Kühlstrategien, Verzicht auf Klimatisierungstechnik,
- Verzicht auf großflächige und aufwendige Glasfassaden.

### **Prüfungsmaßstäbe im Zuwendungsverfahren**

- Die baufachliche Prüfung orientiert sich an den Vorgaben der Baufachlichen Ergänzungsbestimmungen für Zuwendungen (ZBau, Teil I /Anlage 1 zu § 44 VV-LHO). Die Orientierungswerte bilden hierbei nur einen Bewertungsmaßstab für die Beurteilung der Angemessenheit der Bauwerkskosten sowie der Wirtschaftlichkeit und Flächeneffizienz von Planungen. Eine Bewertung der Wirtschaftlichkeit allein aufgrund der Orientierungswerte oder eine Bestätigung des Planers über die Einhaltung der Orientierungswerte reichen nicht aus und können die gem. ZBau erforderliche baufachliche Prüfung nicht ersetzen. Ergänzend zu den Orientierungswerten sind immer die konkrete Bauplanung der Kindertagesstätte (Entwurfsunterlagen und Baubeschreibungen) und die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen in die Beurteilung einzubeziehen.
- Eine wirtschaftliche Bauplanung setzt voraus, dass alle Orientierungswerte der jeweils zutreffenden Größen- und Nutzungskategorie eingehalten werden. So belegt z. B. ein niedriger Wert für die Bauwerkskosten pro m<sup>2</sup> BGF für sich allein genommen noch nicht die Wirtschaftlichkeit einer Planung. Erst in Kombination mit dem ermittelten Verhältniswert „Nutzungsfläche 1 - 6<sup>8</sup> zu BGF“ lässt sich beurteilen, ob die Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276) insgesamt angemessen sind und das Gebäude eine günstige Flächeneffizienz ausweist.
- Die in den geplanten Gebäuden vorgesehenen Betreuungsplätze sind mit den von den örtlichen Trägern der öffentlichen Jugendhilfe anerkannten, unbefristet genehmigten Plätzen abzugleichen.

---

<sup>6</sup> Integrale Planung bedeutet das Einbinden verschiedener Fachdisziplinen (z. B. Entwurf, Haustechnik, Statik, Energiekonzept, Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit) in interdisziplinärer Zusammenarbeit bereits zu Beginn der Planung. Diese Vorgehensweise ermöglicht es im Hinblick auf niedrige Lebenszykluskosten große Optimierungspotentiale zu nutzen bei gleichzeitiger Erfüllung architektonischer Qualitäten und hohem Nutzerkomfort.

<sup>7</sup> Z. B. beheizt, unbeheizt, gekühlt, belüftet.

<sup>8</sup> Ehemalige Hauptnutzfläche (HNF).