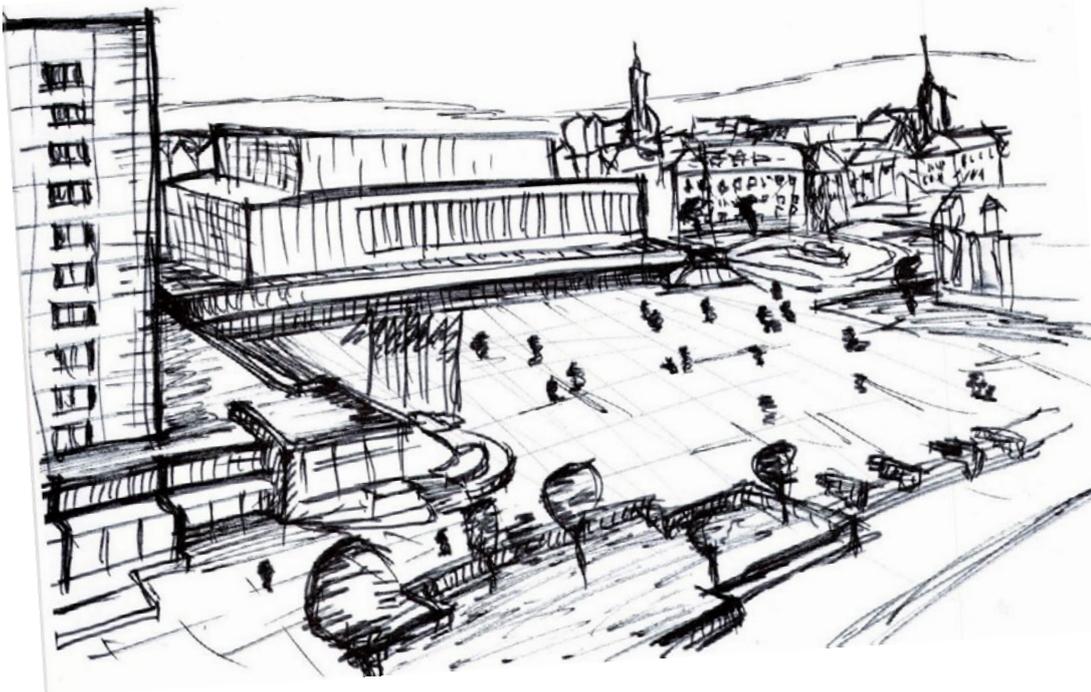


Kultur und Kongresszentrum Gera

Bauorganisation

Bauen im Bestand



Fachhochschule Erfurt
Architektur MA3
Wintersemester 14/15

Fabian Scherz
10246261
Nicol Meister
10086153
Timur Kolsuz
10083532

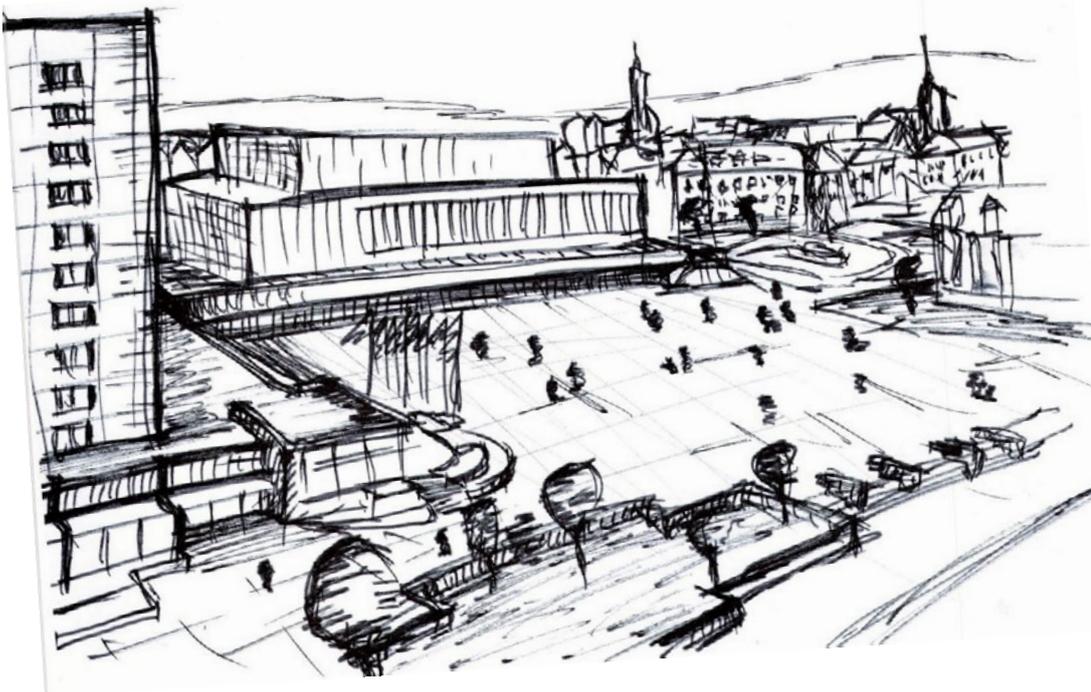
Inhaltsübersicht:

- 1. Machbarkeitsstudie**
Fabian Scherz
Nicol Meister
Timur Kolsuz
- 2. Kostenrahmen-Berechnung**
Fabian Scherz
- 3. Kostenrahmen-Berechnung**
Nicol Meister
- 4. Kostenrahmen-Berechnung**
Timur Kolsuz

Erfurt, 17.03.2015

Kultur und Kongresszentrum Gera Machbarkeitsstudie

Bauen im Bestand



Fachhochschule Erfurt
Architektur MA3
Wintersemester 14/15

Fabian Scherz
10246261
Nicol Meister
10086153
Timur Kolsuz
10083532

Inhaltsverzeichnis

1	Projekteinführung, Aufgabestellung und Zielsetzung	3
2	Erläuterung Machbarkeitsstudie.....	4
3	Makroanalyse	5
3.1	Bevölkerungs- und Altersstruktur	5
3.2	Lebenserwartung	8
3.3	Steuereinnahmen	10
3.4	Einkommen/Löhne	12
3.5	Arbeitsplätze-Verteilung	13
3.6	Berufspendler	14
3.7	Arbeitslosigkeit	15
3.8	Zusammenfassung Makroanalyse	17
4	Untersuchung von verschiedenen Nutzungsperspektiven	18
4.1	Altenwohnheim, Altenheim, Altenpflegeheim und Betreutes Wohnen	18
4.1.1	Pflegebedürftigkeit	18
4.1.2	Pflegeheime Auslastung	19
4.1.3	Zusammenfassung Altenwohnheim, Altenheim, Altenpflegeheim und Betreutes-Wohnen	19
4.2	Wohnungsbau.....	20
4.2.1	Einwohnerdichte	20
4.2.2	Vorhandene Wohnungen	21
4.2.3	Baujahre der Wohnungsbauten	21
4.2.4	Wohnungsgrößen in Gera	22
4.2.5	Wohnungsbau: Neubau von Ein und Zweifamilienhäuser	23
4.2.6	Bauland-Preise: Mittleres Niveau	24
4.2.7	Wohnraum.....	25
4.2.9	Zusammenfassung Wohnungsbau.....	26
4.3	Hotels 27	
4.3.1	Allgemeine Übernachtungen	27
4.3.2	Tourismusbudget für Thüringen	27
4.3.3	Sehenswürdigkeiten	28
4.3.4	Auslastung der Gästezimmer	29
4.3.5	Wirtschaftlichkeit von Hotels	30
4.3.6	Zusammenfassung Hotels.....	30
5	Weitere mögliche Nutzungsperspektiven.....	31
5.1	Parkhaus.....	31
5.1.1	Parkplatzangebot.....	31
5.1.2	Parkplatzentfernungen vom KuK.....	32
5.1.3	Zusammenfassung Parkhaus	32
5.2	Bibliothek	33
5.2.1	Besucherzahlen	33
5.2.2	Angebot der Bibliothek.....	34
5.2.3	Zusammenfassung Bibliothek.....	34
6	Nutzwertanalyse	35
7	Resümee Machbarkeitsstudie.....	36
8	Quellenverzeichnis	37
9	Bildverzeichnis	39

1 Projekteinführung, Aufgabestellung und Zielsetzung

Das Projekt ist in der kreisfreien Stadt Gera und spannt sich zwischen zwei hoch frequentierten Gewerbestraßen, der Bachgasse und der Schloßstraße und wird weiter von der De-Smit-Straße und der Breitscheidstraße begrenzt. Es ist in der Stadtmitte Geras und deshalb eine gute und interessante Lage. So sind zwei Einkaufszentren, das Elster-Forum und das Arkaden Kaufhof, ein 17 geschossiges Wohnhochhaus, das Stadtmuseum Gera, die Stadtbibliothek, die Einkaufsstraße "Sorge", der Marktplatz und das Kultur und Kongresszentrum die städtebauliche Situation, die das Projekt umgeben, prägen und mit Potenzial und Attraktivität ausstatten.

Die zur Verfügung stehende Fläche, in der sich das Projekt entwickelt, geht zurück auf die Deutsche Demokratische Republik Zeit, als 1976 ein großes Altstadtviertel abgerissen wurde, um Fläche für das "Haus der Kultur" und einen großen zentralen Platz zu schaffen. Das "Haus der Kultur" wurde zwischen 1978-1981 gebaut und seit 1991 "Kultur und Kongresszentrum" genannt. Nach der Veränderung des politischen Systems in den 1990er Jahren und durch die Wiedervereinigung, wurde der zentrale Platz vor dem Kultur und Kongresszentrum nicht mehr so gebraucht, wurde letztlich vernachlässigt und 2004 umgestaltet und mit Blumenkrügen bestückt. Es entstand eine freie Fläche, die zusammen mit dem Abriss einer angrenzenden 11-geschossigen Wohnbebauung, im Jahr 2002, eine große Lücke mitten in der Stadt Gera darstellt.

Ziel dieser Machbarkeitsstudie ist es, die Lage, die Wirtschaftlichkeit, die statistischen Fakten und die Perspektiven in der Stadt Gera zu betrachten, um ein Fundament für ein städtebauliches und wirtschaftliches Entwurfskonzept für die zentrale freie Fläche zu finden. Der Entwurf soll sowohl die städtebauliche Situation, die architektonische Sprache und die wirtschaftliche Machbarkeit vereinen und eine Belebung und Aufwertung des Platzes erreichen. Außerdem soll die Machbarkeitsstudie eine Anregung für mögliche wirtschaftliche Realisierungen sein. Dies erfordert nachvollziehbare, belegbare, plausible und glaubwürdige Fakten, die in einer Machbarkeitsstudie zusammengefasst sind.

Weitere Informationen über die Situation der Freifläche, können unter folgenden Links abgerufen werden:

- <http://www.stadtumbau-ost.info/index.php?request=/praxis/detail.php?id=45>
- <http://gera.otz.de/web/lokal/politik/detail/-/specific/Gera-debattiert-seine-Zukunft-bis-2030-Buergerideen-gefragt-1364548527>
- <http://www.urban-solutions.info/index.php/forschung/studienprojekte/20-ideenwettbewerb-geras-starke-mitte>
- <http://www.architekten-thueringen.de/aktuell/?id=1455>
- <http://www.fdp-gera.de/fdp-joomla/aktuelles/162-stadtzentrum.pdf>
- <http://www.ja-fuer-gera.de/www/jfg/news/detail.htm?recordid=147FE5EFF34>
- http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2005undaelter/DownloadZwischennutzung/einzelkapitel5.pdf?__blob=publicationFile&v=2

2 Erläuterung Machbarkeitsstudie

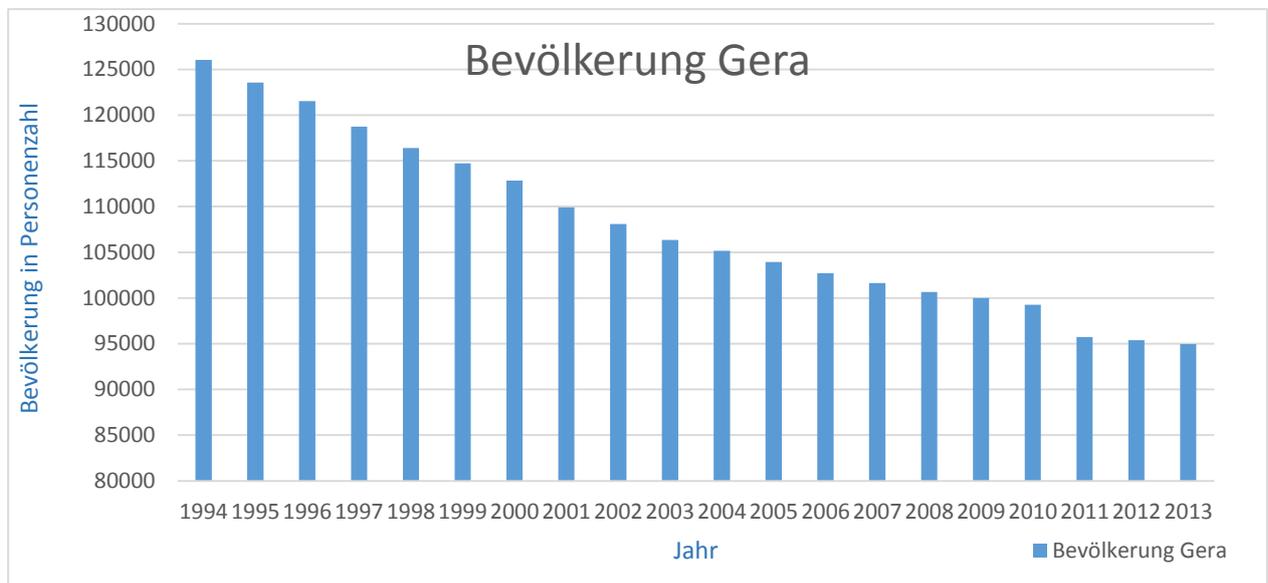
Die vorliegende Machbarkeitsstudie ist folgendermaßen aufgebaut:

Die Makroanalyse soll die Randbedingungen und die allgemeine Information der Stadt Gera erkunden. Die Makroanalyse untersucht die Bevölkerung, die Altersstruktur, die Lebenserwartung, die Steuereinnahmen, das Einkommen, die Arbeitsplätze, die Berufspendler und die Arbeitslosigkeit in Gera. Jedes dieser Themen wurde einzeln behandelt und mit Hilfe von statistischen Werten erfasst und grafisch dargestellt oder mit Zitaten unterlegt. Daran anschließend werden die Ergebnisse dieses Unterkapitels in einer Feststellung zusammengefasst, die die wichtige Information in knapper Form festhalten soll. Am Ende des jeweiligen Kapitels erfolgt eine Zusammenfassung der Feststellungen, um einen klaren Standpunkt zu diesem Kapitel zu formulieren. Mit diese Zahlen und Fakten als Hintergrund soll dann eine Bewertung der verschiedenen Nutzungsperspektiven nachvollziehbar erarbeitet werden (Kapitel 6 Nutzwertanalyse).

Nach der Nutzwertanalyse wird in einem abschließenden Kapitel ein Resümee der Machbarkeitsstudie verfasst, das eine Orientierung für die weitere Planung vorgeben soll.

3 Makroanalyse

3.1 Bevölkerungs- und Altersstruktur



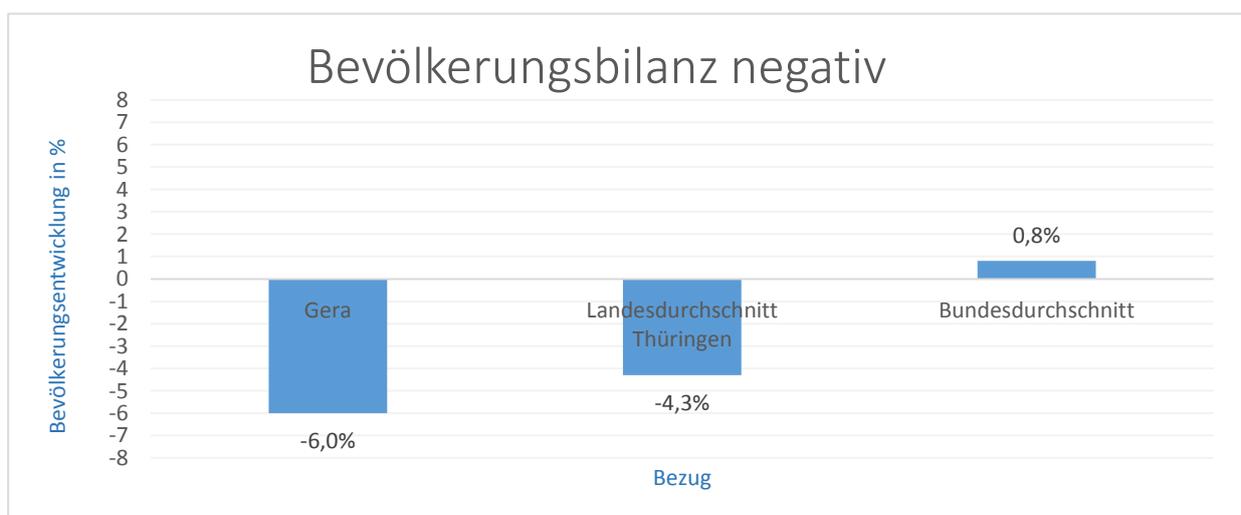
Grafik 1: Bevölkerung Gera 1994-2013

Quelle:

[1]

<http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?TabelleID=gg000102&auswahl=gem&nr=52000&Aevas2=Aevas2&tit2=&TIS=&SZDT>

Folgende Balken-Grafik stellt die Bevölkerung der Stadt Gera von 1994 bis 2013 dar. Die Bevölkerungsentwicklung der kreisfreien Stadt Gera ist seit Mitte der 90er Jahre negativ verlaufen. Im Zeitraum von 2002 bis 2007 lag der Wert bei -6% (zum Vergleich: Landesdurchschnitt Thüringen -4,3%, Bundesmittel +0,8%).

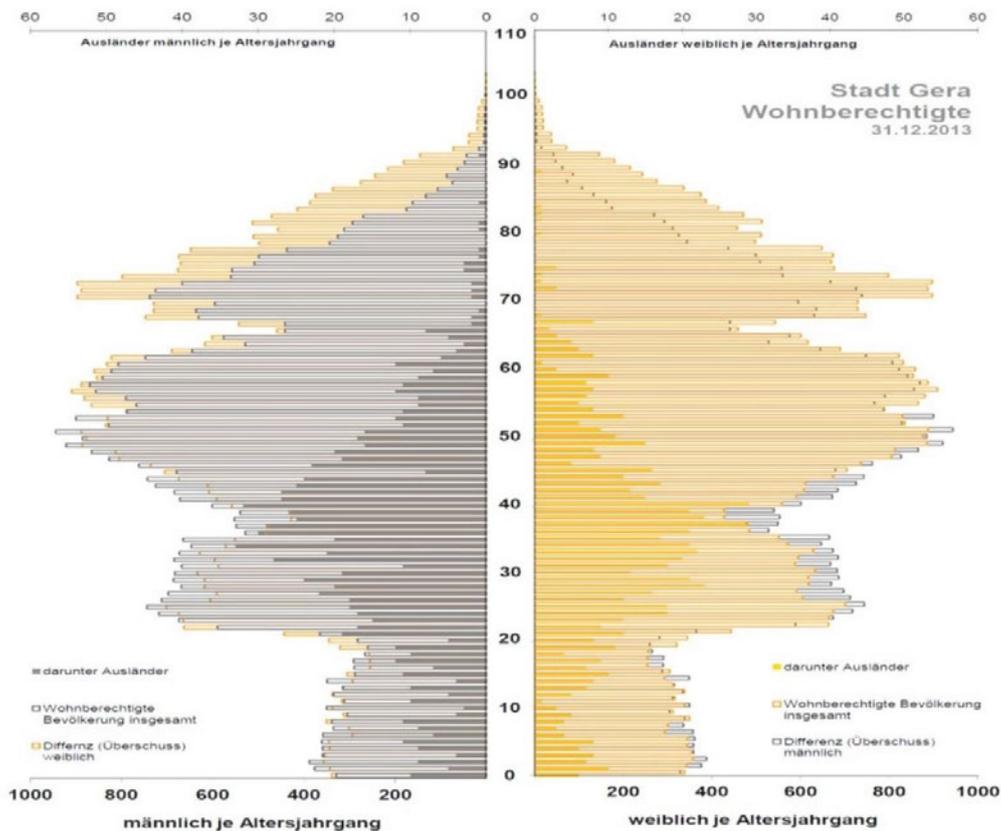


Grafik 2: Bevölkerungsbilanz negativ 2002-2007

Quelle:

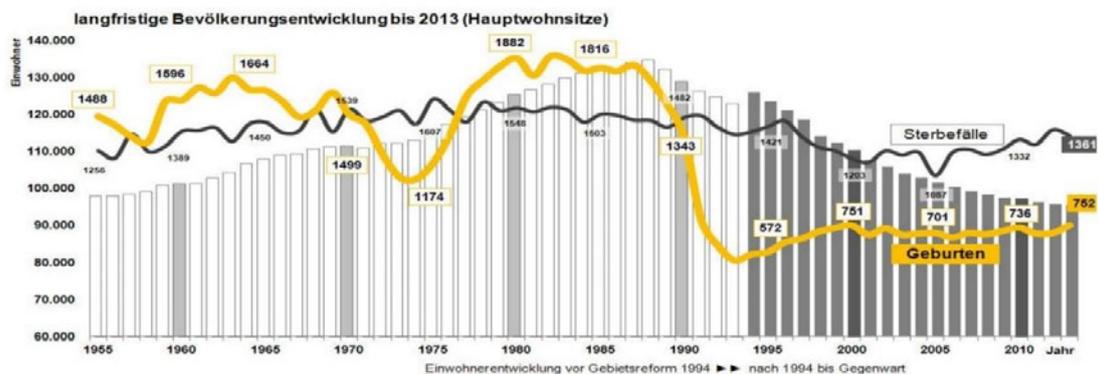
[2] <http://www.meinestadt.de/gera/statistik/bereich?Bereich=Menschen%2C+Stadt+%26+Umwelt>

Der Altersdurchschnitt der Geraer hat sich im Jahr 2013 weiter erhöht. Er liegt bei über 47,5 Jahren und damit über dem Bundesdurchschnitt und dem Durchschnitt von Städten ähnlicher Größe.



Grafik 3: Bevölkerungsbaum Gera

Der Altersbaum zeigt eine deutliche zahlenmäßige Schwäche bei Erwachsenen im familienbildenden Alter. Dies ist eine langfristige Nachwirkung der starken Abwanderungen in den 1990er Jahren, die sich seit Jahren nachteilig auf das Fachkräfteangebot und seit einiger Zeit auch auf die Zahl möglicher Geburten auswirkt. In Teilen wurde das im Jahr 2013 durch einen starken Anstieg der Geburtenhäufigkeit kompensiert. Zusätzlich belastet ist die Situation durch einen Mangel an Frauen zwischen 25 und 45 Jahren. Der Überhang von Frauen in den höheren Lebensjahren ist normal und insbesondere mit ihrer höheren Lebenserwartung gegenüber Männern verbunden, die 2013 erneut gestiegen ist.



Grafik 4: Langfristige Bevölkerungsentwicklung bis 2013

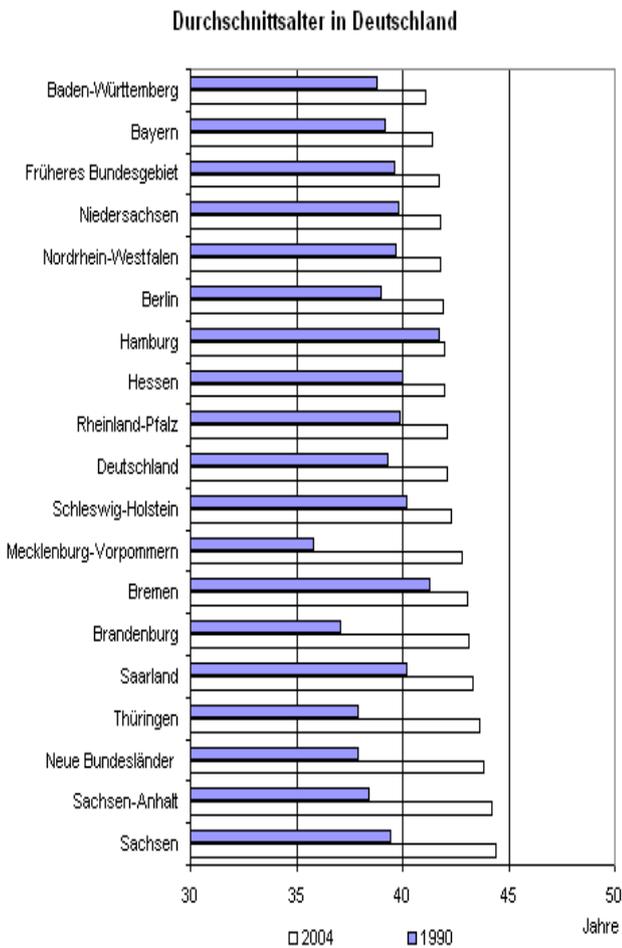
Quelle:

[3] <http://www.gera.de/fm/sixcms/193/Statist-info-01-2014-Einwohner%202013.159175.pdf>

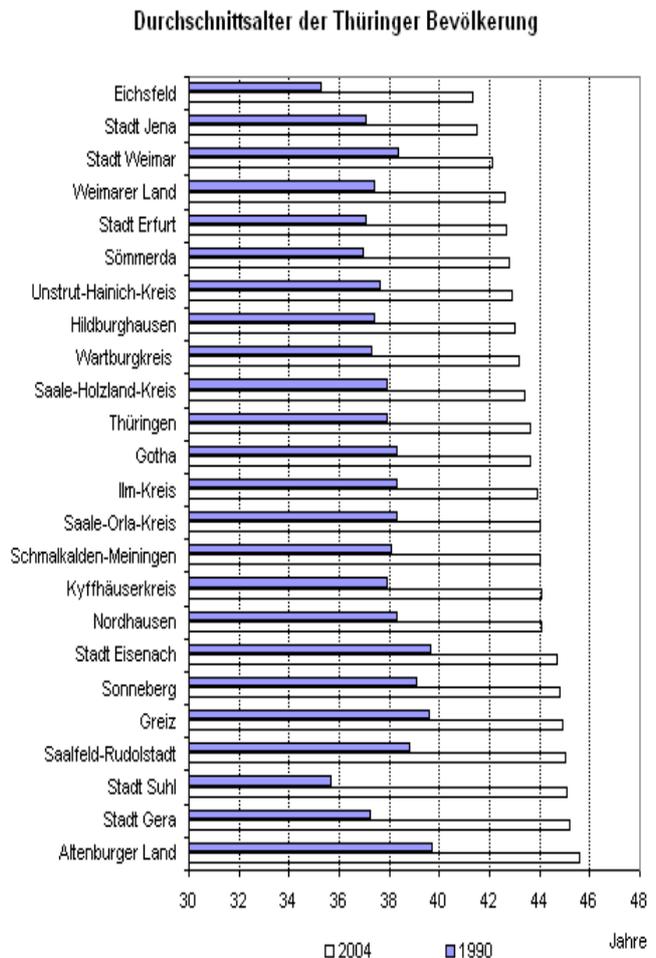
Geras Image steht also Kopf, ebenso wie die Bevölkerungspyramide. Eine klassische Bevölkerungspyramide nimmt vom Sockel nach oben hin im Umfang ab, doch in Gera ist es genau andersrum: Das Fundament bilden die gerade mal 2.100 Einwohner unter drei Jahren, wohingegen die Zahl der Einwohner im Alter zwischen 50 und 65 bis auf 21.500 steigt. Die Stadt altert also immer weiter.

Quelle:

[4] <http://www.mdr.de/mdr-thueringen/stadtportraet-gera100.html#anchor1>



Grafik 5: Bevölkerungsstatistik 1990-2004



Grafik 6: Durchschnittsalter Vergleich Thüringen 1990-2004

Quelle:

[5] http://www.statistik.thueringen.de/presse/2005/pr_246_05.htm

Feststellung:

Eine große Welle an mittelalter Bevölkerung ist sichtbar. Themen wie Barrierefreiheit und Betreutes Wohnen werden in den kommenden Jahren wichtiger und nachgefragt werden. Zu beachten ist auch die drastisch zurückgehende Zahl der jungen Bevölkerung. Ein schrumpfen der Stadt kann festgestellt werden.

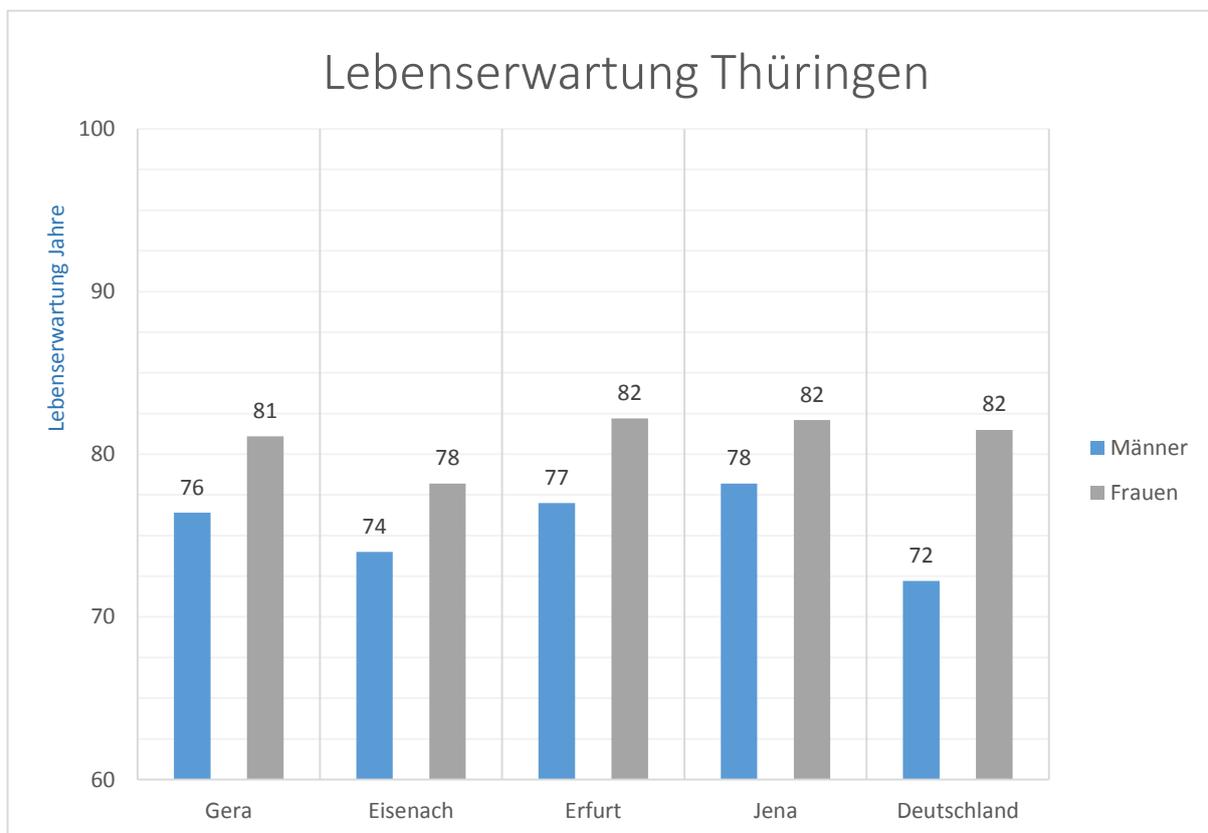
3.2 Lebenserwartung

Die Lebenserwartung der Thüringer ist erneut leicht gestiegen. Wie aus den Angaben der Sterbetafelberechnung für den aktuellen Zeitraum 2008/2010 durch das Thüringer Landesamt für Statistik hervorgeht, liegt die Lebenserwartung für einen neugeborenen Jungen bei 76,4 Jahren und für ein neugeborenes Mädchen bei 82,2 Jahren. Das sind jeweils 3,0 bzw. 2,1 Jahre mehr als vor 10 Jahren (1998/2000) und im Vergleich mit dem Zeitraum 1988/1990 sind es sogar 6,5 bzw. 6,2 Jahre mehr.

Die neueste Berechnung für Thüringen lässt vor allem bei den älteren Personen einen weiteren Anstieg der Lebenserwartung erkennen. So können ein 65-jähriger Mann im Durchschnitt mit weiteren 16,6 Lebensjahren (3,9 Jahre mehr als 1988/90) und eine gleichaltrige Frau mit weiteren 20,0 Jahren (4,4 Jahre mehr als 1988/90) rechnen. Einem 80-jährigen Mann sollten immerhin noch 7,2 Lebensjahre vergönnt sein (1,9 Jahre mehr als 1988/90); einer 80-jährigen Frau noch 8,6 Jahre (2,3 Jahre mehr als vor 20 Jahren).

Quelle:

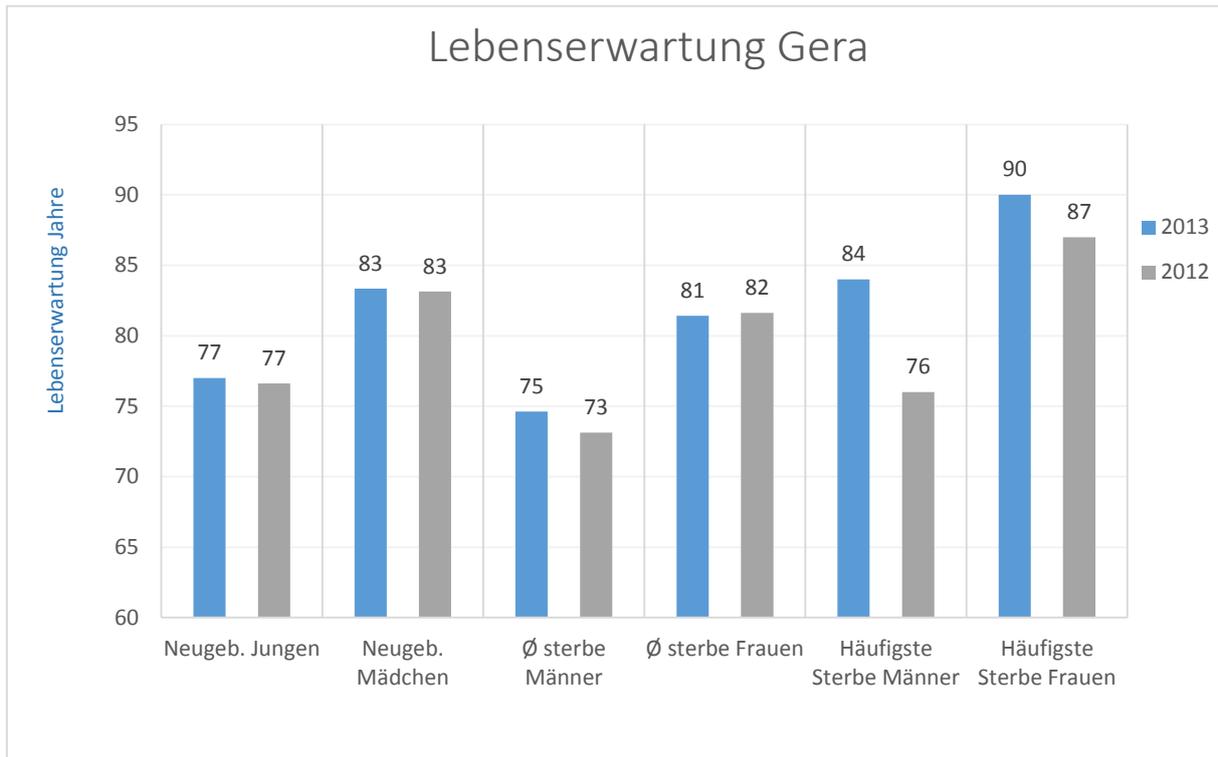
[6] http://www.statistik.thueringen.de/presse/2011/pr_282_11.pdf



Grafik 7: Lebenserwartung Durchschnitt

Quelle:

[7] <http://www.meinestadt.de/gera/statistik/bereich?Bereich=ranking&Kreis=gera&Kreisfrei=&id=20>



Grafik 8: Lebenserwartung in Gera

Quelle:

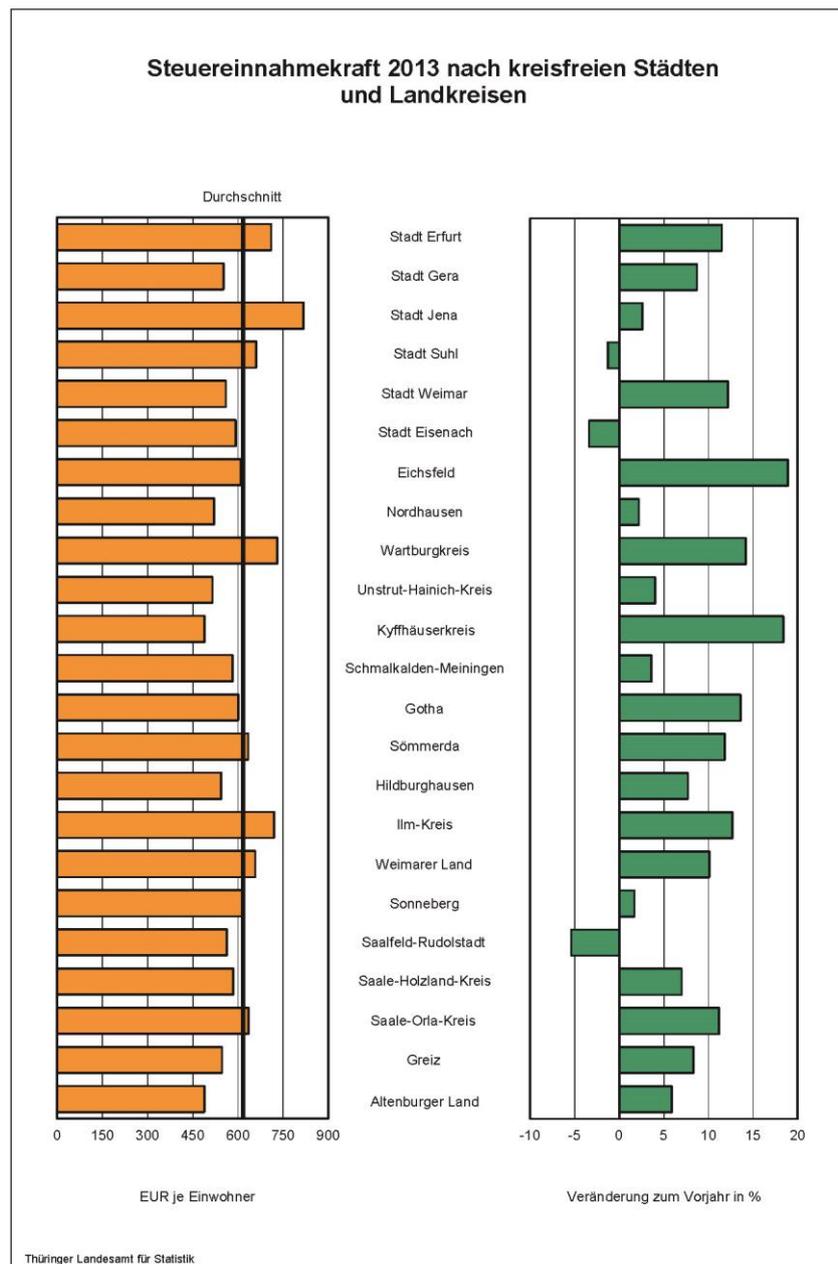
[3] <http://www.gera.de/fm/sixcms/193/Statist-info-01-2014-Einwohner%202013.159175.pdf>

Feststellung:

Die Lebenserwartung liegt in Gera im Durchschnitt der Bundesrepublik. Zu beachten ist die nachfolgende, drastisch zurückgehende Zahl der jungen Bevölkerung. Interessant ist die Steigerung der Lebenserwartung im Vergleich zu früheren Jahren. Die Menschen leben heute länger und deswegen haben Themen wie Altenwohnheim, Altenheim, Altenpflegeheim und vor allem Betreutes Wohnen an Wichtigkeit gewonnen.

3.3 Steuereinnahmen

Als kassenmäßige Steuereinnahmen wird das Ist-Aufkommen der Grundsteuer A, der Grundsteuer B und der Gewerbesteuer für die Durchführung des Realsteuervergleichs zugrunde gelegt. Diese Ausgangsdaten werden der vierteljährlichen Gemeindefinanzstatistik entnommen. Vom Ist-Aufkommen an Gewerbesteuer ist von den Gemeinden die Gewerbesteuerumlage an das Land abzuführen (vgl. Gemeindefinanzreformgesetz § 6). Im Gemeindefinanzreformgesetz ist geregelt, dass die Gemeinden 15 vom Hundert des Aufkommens an Lohnsteuer und an veranlagter Einkommensteuer, sowie 12 vom Hundert des Aufkommens aus dem Zinsabschlag als Gemeindeanteil erhalten. Als Ersatz für die Nichteinführung der Gewerbekapitalsteuer in den neuen Ländern werden die Gemeinden seit 1.1.1998 mit 2,2 vom Hundert an der Umsatzsteuer beteiligt. Auf die neuen Bundesländer entfällt davon ein Anteil von insgesamt 15 vom Hundert.



Grafik 9: Steuereinnahmekraft 2013

Quelle:

[8] http://www.statistik.thueringen.de/webshop/pdf/2013/11201_2013_00.pdf

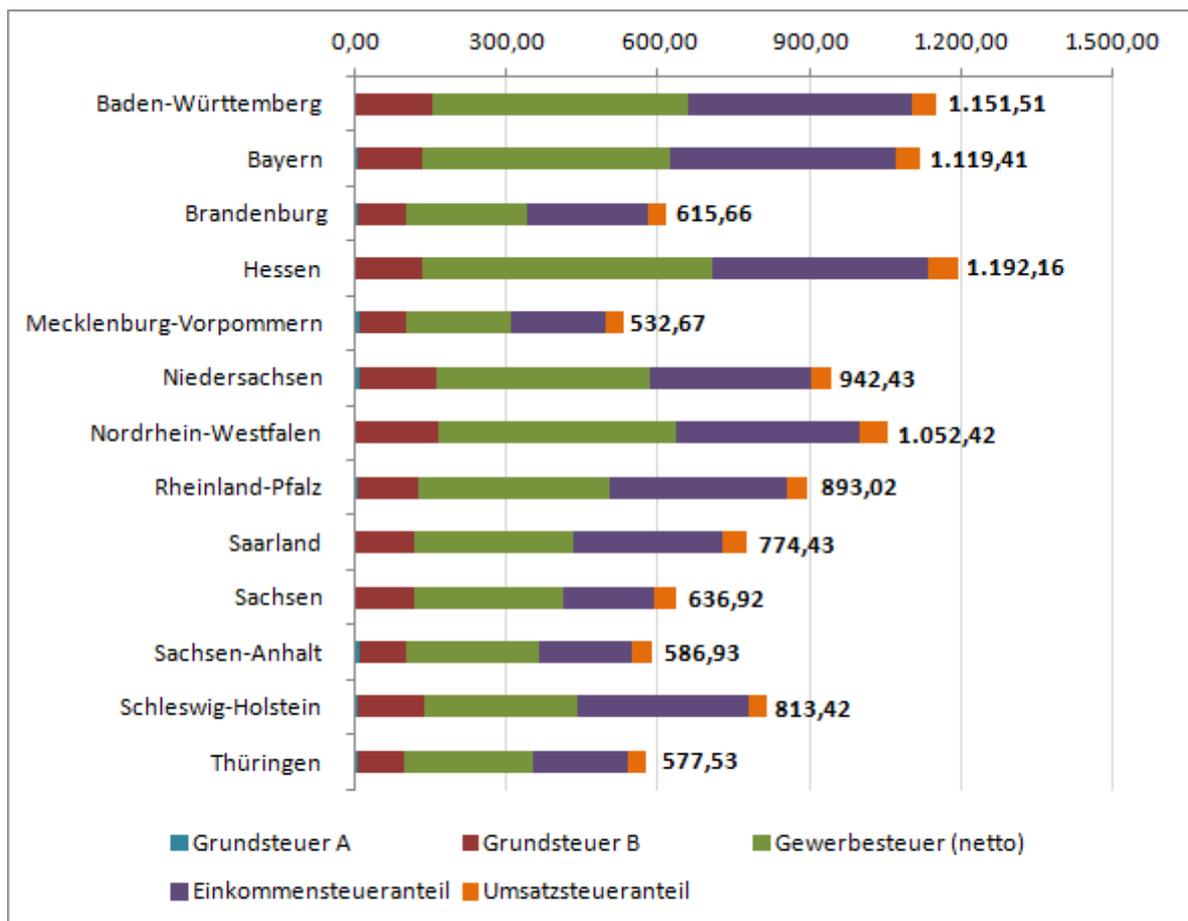


Abbildung: **Steuereinnahmen der Gemeinden im Jahr 2012 im Ländervergleich - graphisch (in Euro je Einwohner)**

Quelle: Eigene Darstellung (Daten entnommen aus: Statistisches Bundesamt (2013), Realsteuervergleich 2012 (16.10.2013), Wiesbaden)

Grafik 10: Steuereinnahmen der Gemeinden 2012

Quelle:

[9] <http://www.haushaltssteuerung.de/weblog-realsteuern-2012-im-laendervergleich-und-hebesaetze-nach-groessenklassen.html>

Feststellung:

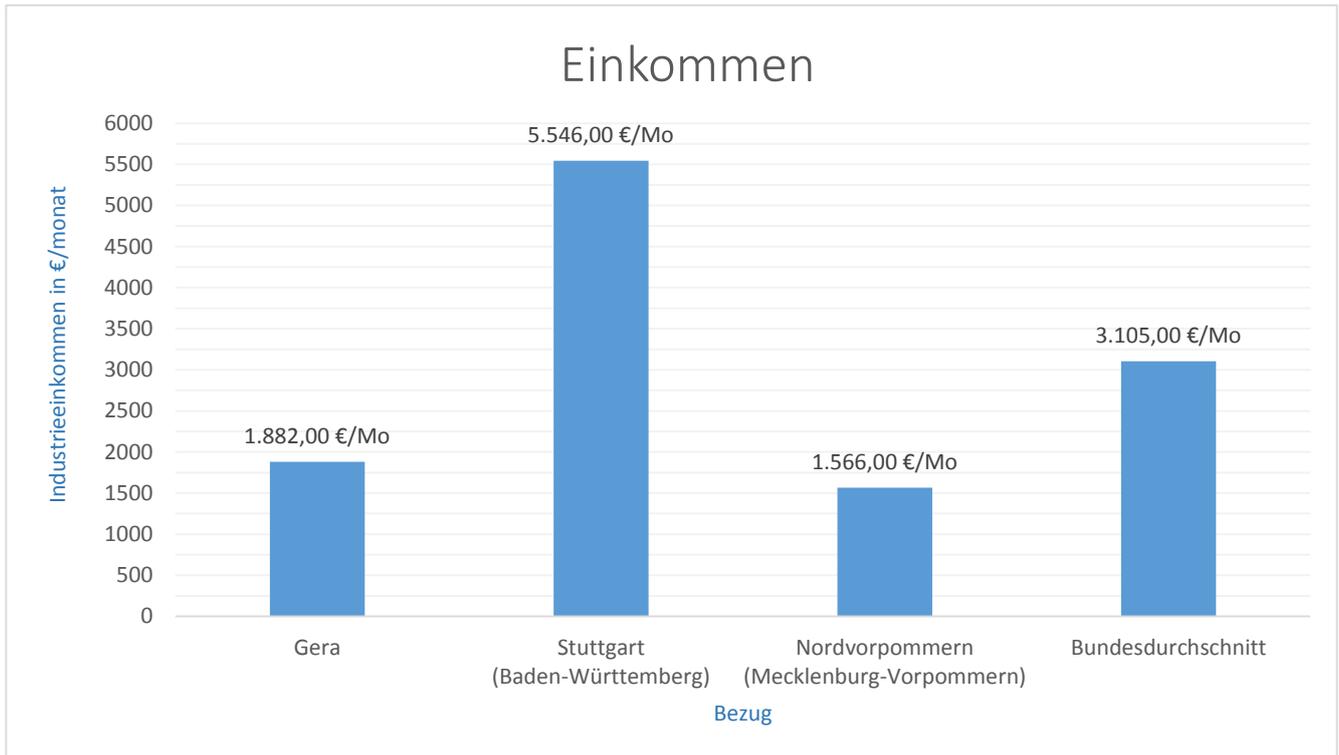
Die Stadt Gera könnte mehr gemeindliche Steuern einnehmen, wenn mehr Betriebe und Gewerbe angesiedelt würden (Gewerbesteuer), oder wenn die Grundsteuer A oder B erhöht würde.

Da die Steuereinnahmekraft nach dem Gemeindefinanzreformgesetz von der Anzahl der Einwohner abhängt, könnte die Steuereinnahmen auch erhöht werden, wenn die Anzahl der Einwohner in Gera steigt. Für diesen Zweck wäre eine Senkung der Grundsteuern A und B, sowie der Gewerbesteuer sinnvoll, da dadurch die Zuwanderung gefördert würde.

3.4 Einkommen/Löhne

Industrieinkommen: Das durchschnittliche monatliche Industrieinkommen in der kreisfreien Stadt Gera liegt bei 1.882 Euro. Das entspricht 60 Prozent des Bundesdurchschnitts von 3.105 Euro und 87 Prozent des Landesmittels (Thüringen) von 2.142 Euro. Die höchsten deutschen Industrieinkommen werden mit 5.546 Euro in der kreisfreien Stadt Stuttgart (Baden-Württemberg) erzielt (178 Prozent des Bundesdurchschnitts). Die geringsten Industrieinkommen (50 Prozent des Bundesdurchschnitts) findet man mit 1.566 Euro im Kreis Nordvorpommern (Mecklenburg-Vorpommern).

Durchschnitt Nordvorpommern: 1566 Euro
Durchschnitt Deutschland: 3105 Euro



Grafik 11: Einkommen

Quelle:

[10] <http://www.meinestadt.de/gera/statistik/bereich?Bereich=Arbeiten+%26+Geldverdienen>

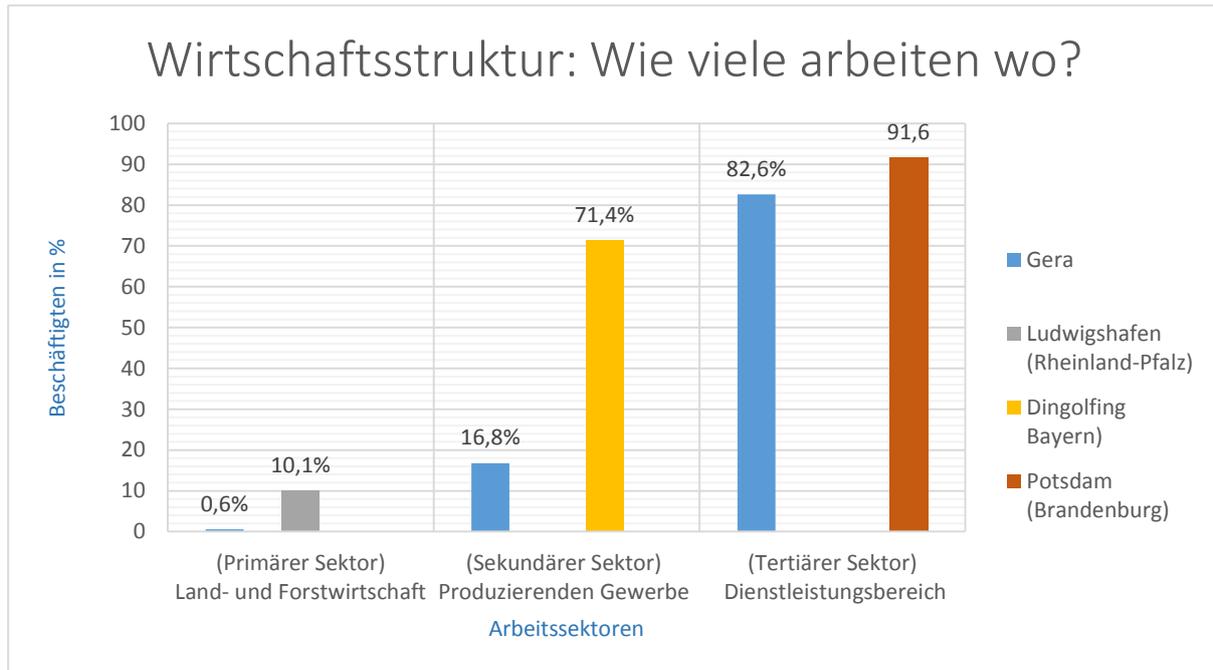
Feststellung:

Das Einkommen liegt doch sehr weit unter dem Bundesdurchschnitt.

3.5 Arbeitsplätze-Verteilung

Wirtschaftsstruktur: So wird in der kreisfreien Stadt Gera gearbeitet: 0,6% der Beschäftigten sind in der Land- und Forstwirtschaft (primärer Sektor) tätig, 16,8% im Produzierenden Gewerbe (sekundärer Sektor) und 82,6% im Dienstleistungsbereich (tertiärer Sektor).

Und das sind die Spitzenreiter in Deutschland: Der Kreis Ludwigshafen (Rheinland-Pfalz) mit 10,1% in der Land- und Forstwirtschaft, der Kreis Dingolfing-Landau (Bayern) mit 71,4% in Industrie und Handwerk und die kreisfreie Stadt Potsdam (Brandenburg) mit einem Anteil von 91,6% im Dienstleistungsbereich.



Grafik 12: Wirtschaftsstruktur Gera

Quelle:

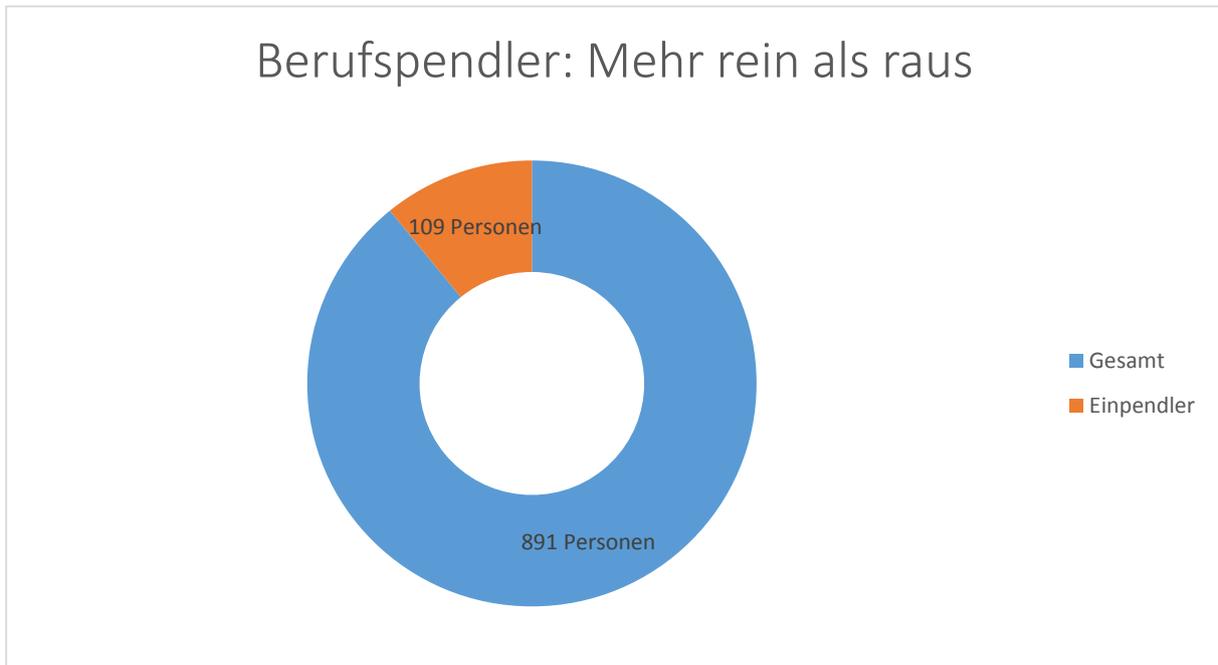
[11] <http://www.meinestadt.de/gera/statistik/bereich?Bereich=Wirtschaft+%26+Finanzen>

Feststellung:

Es fehlt an Arbeitsplätzen im Sekundären Sektor, also im produzierenden Gewerbe. Das ist auch für das sehr geringe Gemeindliche Steueraufkommen ausschlaggebend (Siehe 3.3 Steuereinnahme) Der Dritte Sektor (Dienstleistungsbereich) zeigt sich in der Grafik als durchaus gut besetzt.

3.6 Berufspendler

Das Verhältnis von beruflichen Einpendlern zu Auspendlern in der kreisfreien Stadt Gera ist größer eins (>1). Zieht man die Anzahl der Auspendler aus der Stadt von der Anzahl der Einpendler in die Stadt ab, kommt man auf ein Pendlersaldo von 108,9 je 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Einpendlerüberschüsse weisen auf ein Überangebot an Arbeitsplätzen bezogen auf die ansässige Bevölkerung hin, Auspendlerüberschüsse zeigen ein Defizit an.



Grafik 13: Berufspendler Gera

Quelle:

[11] <http://www.meinestadt.de/gera/statistik/bereich?Bereich=Wirtschaft+%26+Finanzen>

Feststellung:

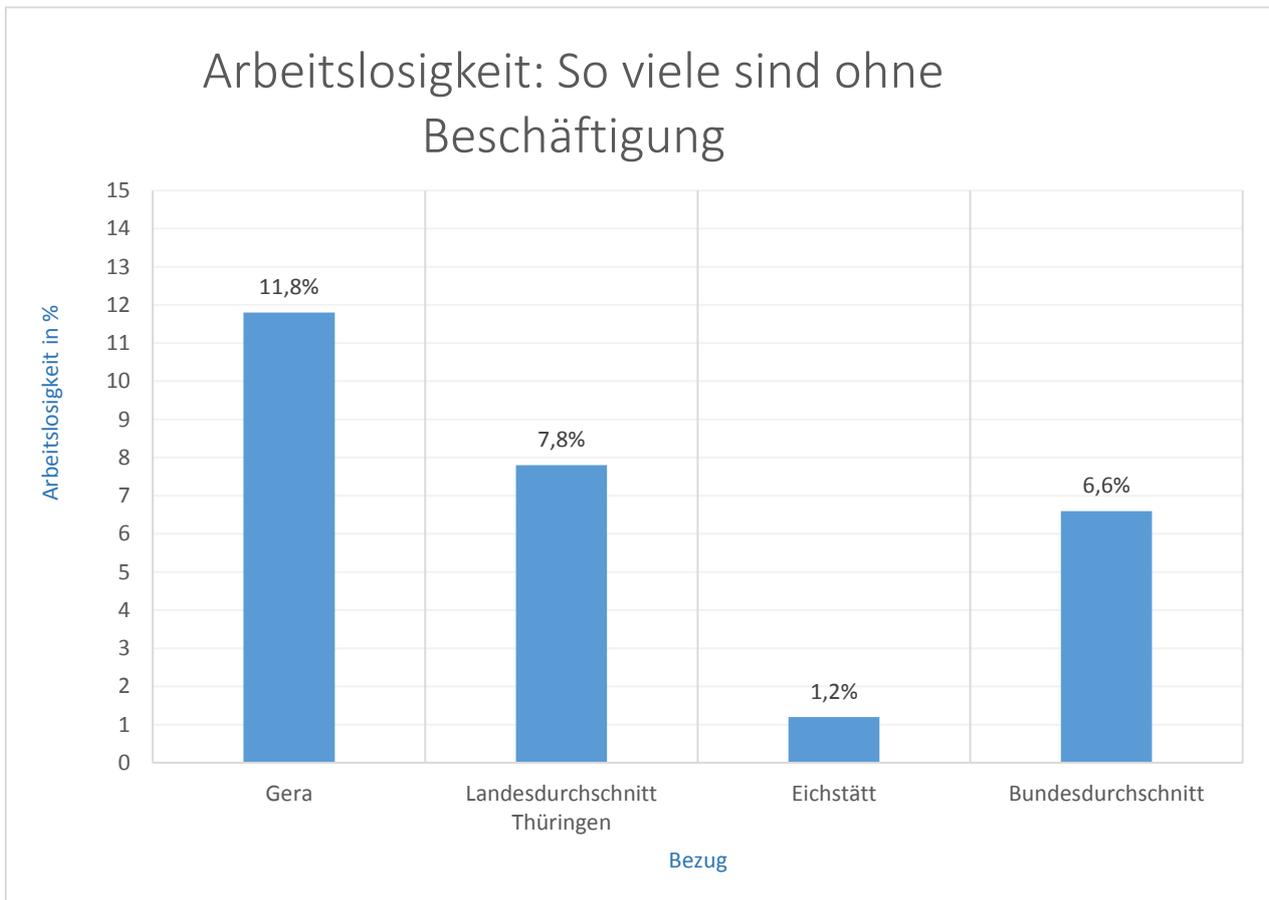
In Gera sind mehr Arbeitsplätze vorhanden als Arbeitskräfte. Deshalb erfolgt vom Umland ein Pendlerzustrom nach Gera. Außerhalb Gera sind weniger Arbeitsplätze vorhanden, so dass ein Pendlerüberschuss von 108,9 pro 1000 Arbeitsplätze vorhanden ist. Dies macht Gera attraktiv, da Arbeit vorhanden ist, allerdings die Mehrzahl in Dienstleistungsbereich und zu sehr niedrigen Löhnen (Siehe 3.5 Arbeitsplätze Verteilung). Die Arbeitslosigkeit in Gera ist mit 11,8% sehr hoch (Siehe 3.7 Arbeitslosigkeit).

3.7 Arbeitslosigkeit

Arbeitslosigkeit: Die Arbeitslosenquote in der kreisfreien Stadt Gera betrug im Juni 2013 11,8%. Damit liegt die Stadt über dem Landesdurchschnitt Thüringen von 7,8% und über dem Bundesdurchschnitt von 6,6%.

Durchschnitt Eichstätt: 1,2 %

Durchschnitt Deutschland: 6,6 %



Grafik 14: Arbeitslosigkeit

Quelle:

[12] <http://www.meinestadt.de/gera/statistik?Bereich=Arbeiten+%26+Geldverdienen>

Arbeitslose in der Stadt Gera nach Statistischen Bezirken im Juni 2014

Tabelle 1: Arbeitslose insgesamt

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Nr. Statistischer Bezirk	Arbeitslose insgesamt	davon		davon		darunter		darunter Langzeit-arbeitslose	darunter Schwer-behinderte	darunter Ausländer	darunter	
		nach Rechtskreis		Männer	Frauen	unter 25 Jahre	55 Jahre und älter				Vollzeit-	Teilzeit-
		SGB III	SGB II									
Stadt Gera insgesamt	5 497	1 540	3 957	2 910	2 587	387	1 374	2 182	392	209	4 868	458
01 Stadtmitte	1 018	221	797	548	470	105	164	388	68	95	905	75
02 Debschwitz	543	145	398	301	242	40	111	201	32	12	479	38
03 Gera-Ost	776	232	544	429	347	50	169	315	50	27	690	62
04 Gera-Nord/Langenberg	275	142	133	139	136	12	102	101	27	.	247	21
05 Bieblach-Ost	403	77	326	229	174	21	91	163	26	22	360	27
06 Bieblach/Tinz	385	106	279	208	177	23	119	157	33	4	347	33
07 Untermhaus	91	33	58	54	37	6	19	32	3	.	80	7
08 Gera-Westvororte	60	39	21	29	31	3	18	18	6	-	46	12
09 Zwätzen/Liebschwitz	424	134	290	212	212	26	131	163	29	5	375	38
10 Lusan-Laune	522	129	393	269	253	30	155	238	40	15	460	48
11 Lusan-Zentrum	361	91	270	168	193	34	115	137	30	12	312	43
12 Lusan-Brüte	634	187	447	322	312	36	179	268	48	14	564	53
nicht zuordenbar	5	4	1	2	3	1	1	1	-	-	3	1

- nichts vorhanden (genau Null)
- . Zahlenwert geheim zu halten

Grafik 15: Arbeitslosigkeit Gera nach Bezirken

Quelle:

[13] <http://www.gera.de/fm/sixcms/193/Arbeitslose%20Stadt%20Gera%20Jun.%202014%20Statistische%20Bezirke.167772.pdf>

Feststellung:

Die Arbeitslosigkeit in Gera ist sehr hoch. Das kann einerseits an den niedrigen Einkommen liegen (siehe 3.4 Einkommen/Löhne), andererseits aber auch an den fehlenden Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe (Siehe 3.5 Arbeitsplätze Verteilung).

3.8 Zusammenfassung Makroanalyse

Folgende Festlegungen sind aus den Vorgelegten Daten in Bezug auf die Stad Gera herauszulesen:

Die Bevölkerungszahl sinkt. Dadurch ergibt sich eine Kürzung der Steuereinnahmen der Stadt. Die Verringerung der Bevölkerungszahl lässt sich auf die niedrigen Löhne und die hohe Arbeitslosigkeit zurückführen (Fehlende gewerbliche Arbeitsplätze).

Mehr Arbeitsplätze im Gewerbebereich zeigten sich als eine gute Idee, die sowohl der Stadt als auch den Betrieben zum Vorteil sind.

Die Abnahme der Bevölkerungszahl spricht für ein "gesundes Schrumpfen" der Stadt. Das heißt, dass die Stadtmitte wieder an Wichtigkeit und an Wohndichte gewinnen muss. Es ist somit auch mit einer Erhöhung der Nachfrage an Erholungsflächen, Wohnflächen und Gewerbeflächen in der Stadtmitte zu rechnen. Die Freizeitbeschäftigung ist somit ebenfalls ein wichtiges Thema, das angesprochen werden muss.

Gera ist überwiegend von Erwachsenen im Alter 40-60 Jahre bewohnt. Das spielt eine sehr wichtige Rolle für die neuen Entwicklungskonzepte der Stadt. Themen wie Altenwohnheim, Altenheim, Altenpflegeheim und Betreutes-Wohnen werden sehr stark nachgefragt werden und durch die hohen Lebenserwartungen noch verstärkt werden.

4 Untersuchung von verschiedenen Nutzungsperspektiven

4.1 **Altenwohnheim, Altenheim, Altenpflegeheim und Betreutes Wohnen**

4.1.1 **Pflegebedürftigkeit**

Im Dezember 2011 waren 2,5 Millionen Menschen in Deutschland pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI); die Mehrheit (65%) waren Frauen. 83% der Pflegebedürftigen waren 65 Jahre und älter; 85 Jahre und älter waren 36%.

Insgesamt sind in 2011 7 % mehr Pflegebedürftige als 2009 erfasst worden.

Im Vergleich 2011 mit 2009 hat die Nachfrage nach Leistungen der ambulanten Pflegedienste und der vollstationären Pflegeheime zugenommen: Die Anzahl der in Heimen vollstationär Versorgten ist um 3,6% (26.000) gestiegen; die Zahl der durch ambulante Dienste Betreuten stieg um 3,8 % (21.000). Diese Angaben beruhen auf Befragung der Pflegeheime und ambulanten Pflegedienste durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder.

Bei den Pflegestufen ist – wie auch in den Vorjahren – ein überdurchschnittliches Wachstum bei den Pflegebedürftigen der Pflegestufe I (+9,8% bzw. 122.000) festzustellen. Bei den Pflegestufen II und III sind hingegen die Veränderungen geringer: Der Anstieg beträgt jeweils 4,0%.

Quelle:

[14] https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Gesundheit/Pflege/PflegeDeutschlandergebnisse5224001119004.pdf?__blob=publicationFile

Noch: **Tabelle 1: Indikatoren zur Pflegebedürftigkeit und zur pflegerischen Versorgung - Jahresende 2009 -**

Schl.-Nr.	Land Regierungs-/Direktionsbezirk/Statistische Region Kreisfreie Stadt Landkreis	Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung insgesamt	Anteil der 75- Jährigen und Älteren an der Bevölkerung insgesamt	Anteil der vollstationären Dauerpflege an den Pflegebedürftigen insgesamt	Auslastung der vollstationären Dauerpflege
16	Thüringen	3,4	9,5	26,2	94,2
	Kreisfreie Städte				
16051	Erfurt	3,0	8,4	32,5	98,0
16052	Gera	3,3	11,0	30,3	91,9
16053	Jena	2,3	7,8	41,7	94,5
16054	Suhl	3,0	9,6	23,7	76,2
16055	Weimar	3,9	8,9	31,7	95,0
16056	Eisenach	3,8	10,2	29,2	98,7
	Landkreise				
16061	Eichsfeld	4,1	8,1	19,0	97,8
16062	Nordhausen	4,4	9,9	28,3	90,8
16063	Wartburgkreis	3,6	9,1	19,7	97,1
16064	Unstrut-Hainich-Kreis	4,0	9,3	26,0	95,7
16065	Kyffhäuserkreis	4,7	10,0	19,7	98,1
16066	Schmalkalden-Meiningen	3,6	9,5	20,2	95,1
16067	Gotha	3,3	9,4	27,2	88,8
16068	Sömmerda	3,4	8,5	16,2	92,9
16069	Hildburghausen	3,5	9,3	28,4	97,4
16070	Ilm-Kreis	3,1	9,4	28,7	95,0
16071	Weimarer Land	2,9	8,6	28,7	87,6
16072	Sonneberg	3,3	10,4	23,7	94,4
16073	Saalfeld-Rudolstadt	3,6	11,1	26,8	95,9
16074	Saale-Holzland-Kreis	2,5	9,1	25,1	92,1
16075	Saale-Orla-Kreis	3,0	10,4	25,5	97,8
16076	Greiz	3,2	11,0	30,0	89,2
16077	Altenburger Land	3,8	11,5	26,1	97,1

Grafik 16: Pflegebedürftigkeit 2009

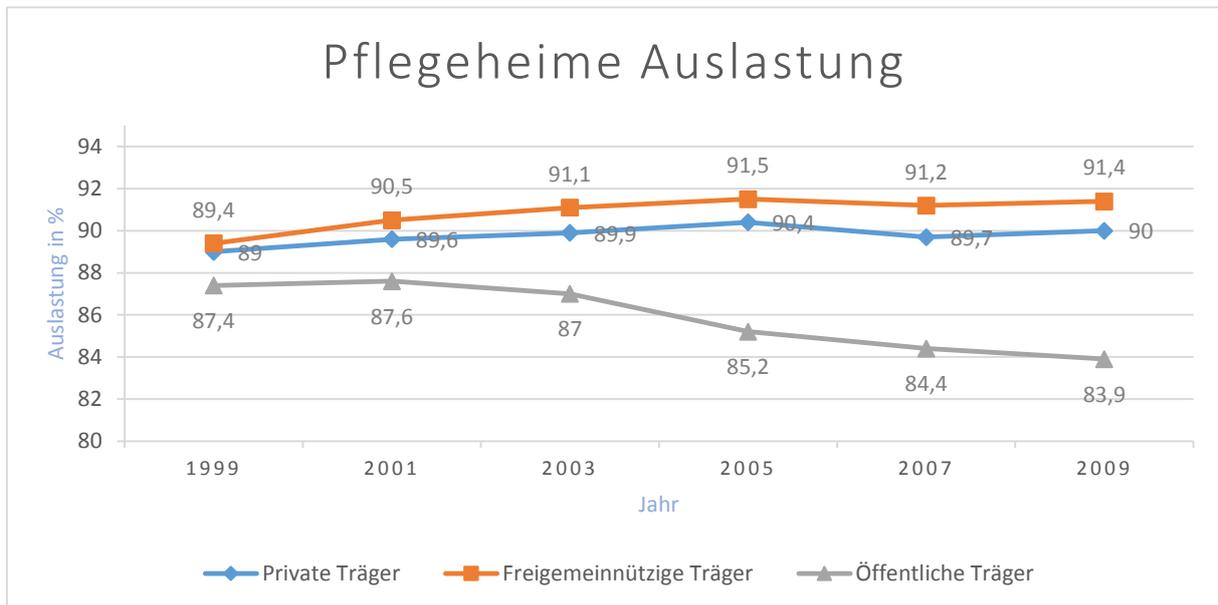
Quelle:

[15] https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Gesundheit/Pflege/PflegeKreisvergleich5224103099004.pdf?__blob=publicationFile

4.1.2 Pflegeheime Auslastung

Auslastung deutscher Pflegeheime nach Trägerschaft in den Jahren 1999 bis 2009

Die Statistik zeigt die Auslastung deutscher Pflegeheime nach Trägerschaft in den Jahren 1999 bis 2009.



Grafik 19: Pflegeheime Auslastungen 1999-2009

Quelle:

[16] <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/201880/umfrage/auslastung-deutscher-pflegeheime-nach-traegerschaft/s>

4.1.3 Zusammenfassung Altenwohnheim, Altenheim, Altenpflegeheim und Betreutes-Wohnen

Da die Lebenserwartung im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich höher ist, gewinnt die Beschäftigung und die Auseinandersetzung mit Altenwohnheim, Altenheim, Altenpflegeheim und Betreutes-Wohnen sehr viel an Wichtigkeit und wird zunehmend wirtschaftlicher. Der Bedarf ist da und wird größer, die aktuellen Einrichtungen sind stark ausgelastet, so, dass die Möglichkeit besteht, in diesem Sektor zu investieren.

Die Bewohner Geras werden immer älter. Somit brauchen sie altersgerechte Wohnungen.

Die älteren Menschen ins Zentrum zu holen, bedeutet für sie mehr Lebensqualität. Sie können leichter an Veranstaltungen teilnehmen, ohne große Wege in Kauf nehmen zu müssen.

Es scheint möglich, private oder freigemeinnützige Träger für die Erstellung von altersgerechten, Altenwohnheimen, Altenheimen, Altenpflegeheimen und Betreutes-Wohnen zu gewinnen. Die Investitionsmöglichkeiten sind gut. Der Bedarf ist vorhanden und wird mit der demographischen Entwicklung in Gera noch stärker nachgefragt werden (siehe 3.1 Bevölkerungs- und Altersstruktur).

Durch eine mögliche Bebauung des Plangrundstücks mit Gebäuden zum Betreuten-Wohnen kommen Alt und Jung zusammen.

Klein anfangen und versuchen, die Stadt wieder von innen nach außen wachsen zu lassen. Gemeinschaftliche Veranstaltungen. Junge Bürger können älteren helfen, Ältere können Jungen Wissen vermitteln.

Es treffen zwei oder mehrere Generationen aufeinander, somit Zusammenführung, keine Trennung.

4.2 Wohnungsbau

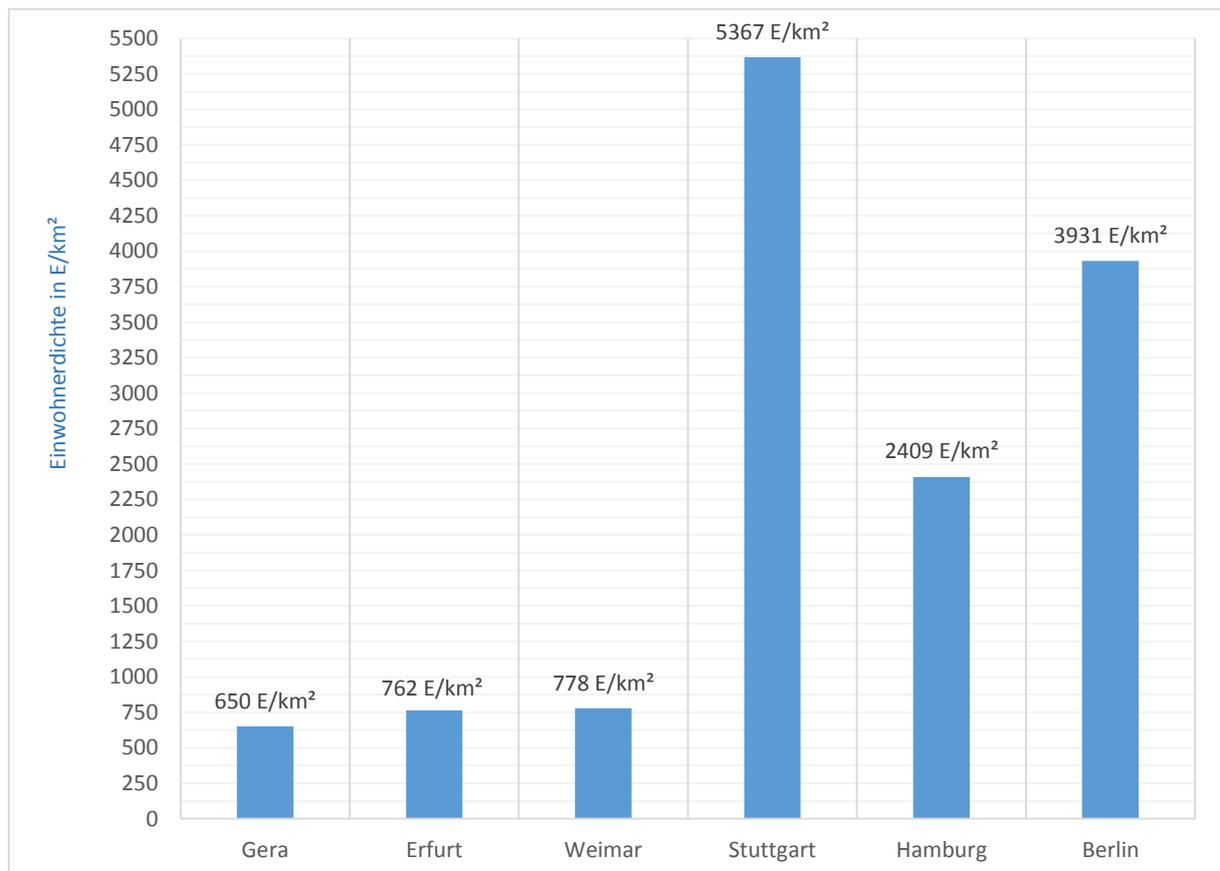
4.2.1 Einwohnerdichte

Die Bevölkerung verteilt sich auf eine Fläche von 152 km², so dass in der kreisfreien Stadt Gera 669 Menschen auf einem km² leben (Einwohnerdichte).

Gera
Einwohner: 98762E
Fläche: 152,00 km²
Einwohnerdichte: 2: 650E/km²

Vergleich Erfurt
Einwohner: 205112E
Fläche: 269,10 km²
Einwohnerdichte: 762E/km²

Vergleich Weimar
Fläche in km² 84,2
Einwohner: 65500
Einwohnerdichte: 778E/km²



Grafik 20: Einwohnerdichten

Quelle:

[17] <http://www.gera.de/fm/sixcms/193/4D0B5d01.pdf>

[18] http://www.hamburg.de/info/3277402/hamburg-in-zahlen/http://service.stuttgart.de/lhs-services/komunis/documents/6969_1_Faltblatt_Stuttgarter_Einwohnerdaten_Ausgabe_2012.PDFwww.statistik-berlin-brandenburg.de

[19] <http://www.erfurt.de/ef/de/rathaus/daten/zahlen/>

4.2.2 Vorhandene Wohnungen

Vorhanden Wohnungen bezogen auf die Kreisfreien Stadt Gera

Wohnungen Insgesamt	61272 Einheiten
Haben eine eigene Wohnung/Haus	18690 Personen
Wohnen selbst in ihrem Haus	8552 Personen
Leerstehende Wohnungen	7530 Einheiten (12,3%)

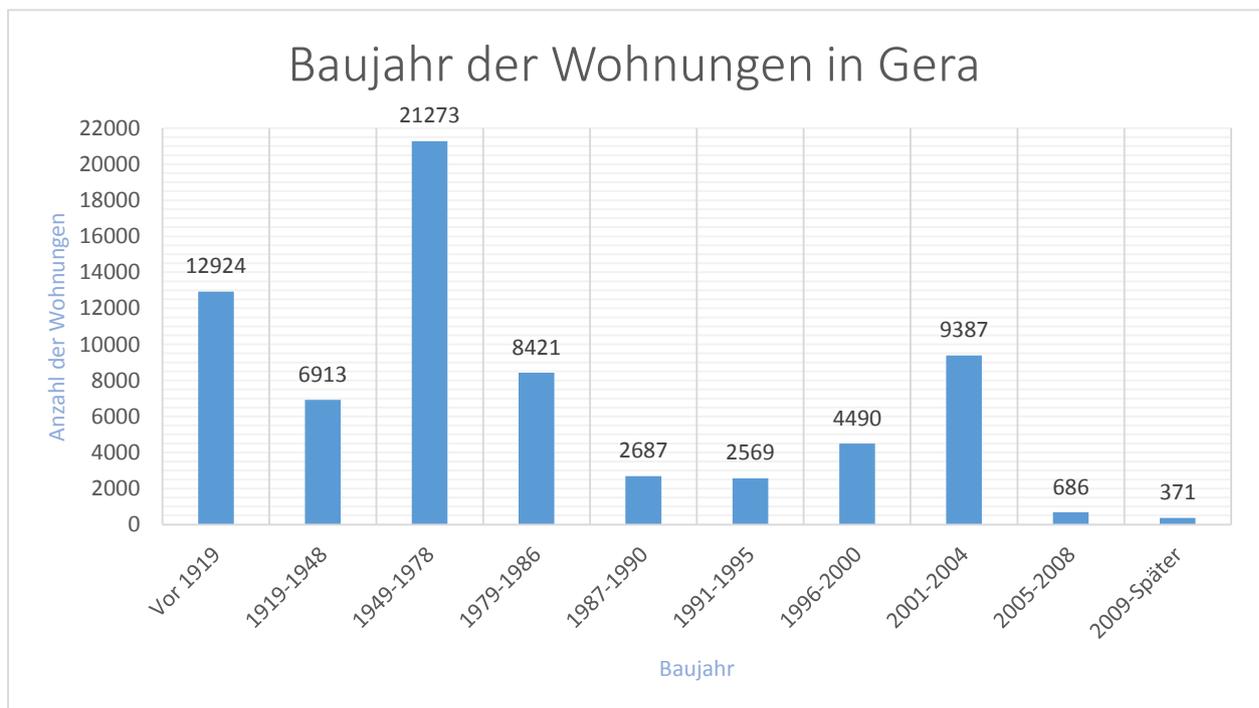
Quelle:

[20] <https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=WOHNUNG;absRel=ANZAHL;ags=160520000000;agsAxis=X;yAxis=NUTZUNG>

Feststellung:

Es gibt eine große Anzahl (7530 Einheiten = 12,3%) an leerstehenden Wohnungen in Gera

4.2.3 Baujahre der Wohnungsbauten



Grafik 21: Baujahr der Wohnungen in Gera

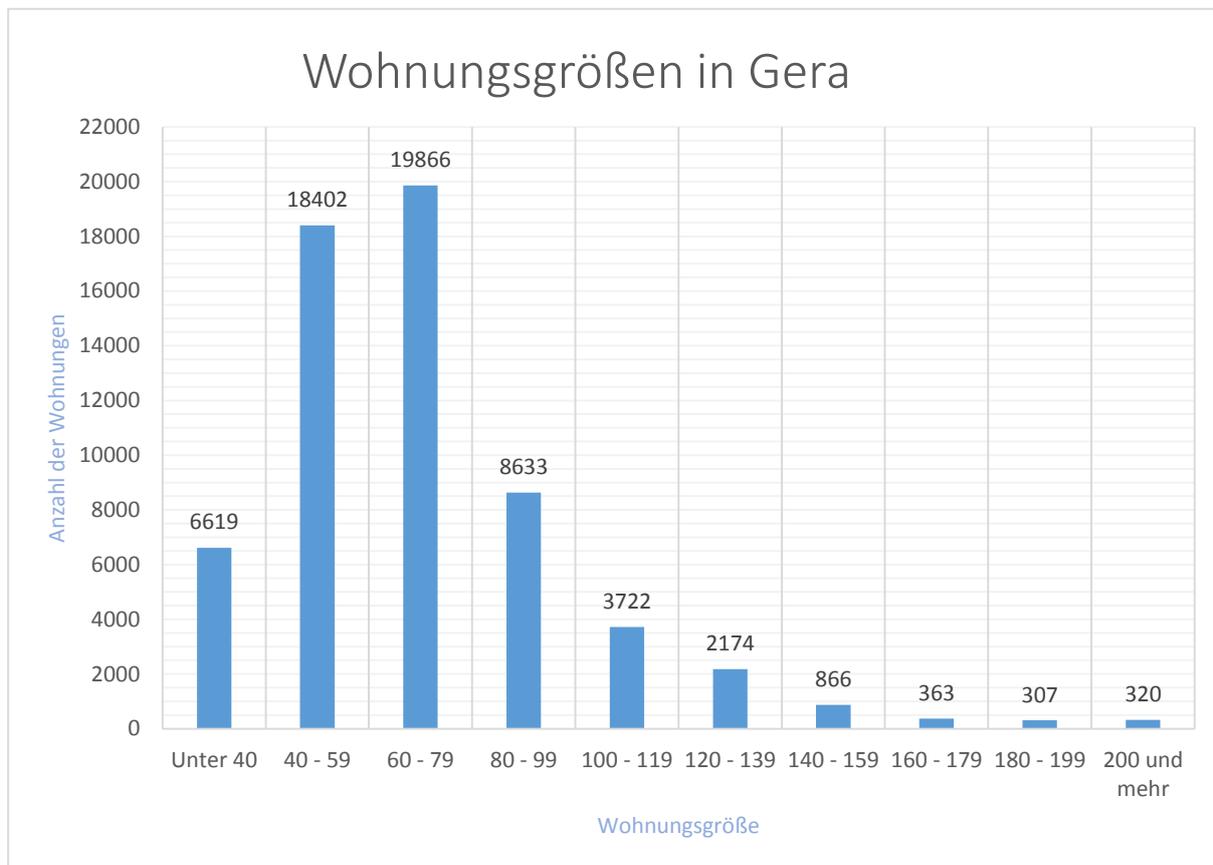
Quelle:

[21] https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=WOHNUNG;absRel=ANZAHL;ags=160520000000;agsAxis=X;yAxis=BAUJAHR_MZ

Feststellung:

In den 50er bis zur 70 Jahre wurden viele Wohnungen in Gera gebaut. Das waren hauptsächlich Plattenbauten, die heute unter energetischen und architektonischen Gesichtspunkten als problematisch anzusehen sind und die meistens einen Rückbau erfordern.

4.2.4 Wohnungsgrößen in Gera



Grafik 23: Wohnungsgrößen

Quelle:

[22] https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=Wohnung;absRel=ANZAHL;ags=160520000000;agsAxis=X;yAxis=WOHNFLAECHE_20S

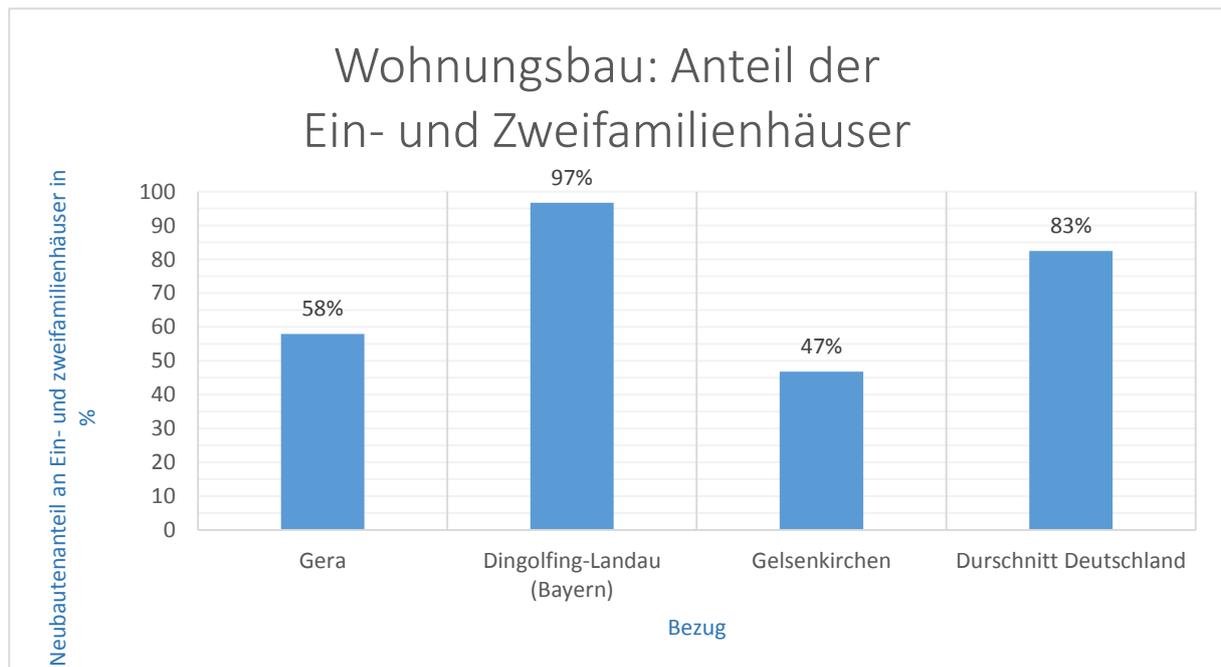
Feststellung:

Die meist vorhandene Wohnungen (38268 Einheiten) haben eine Grundfläche von 40m² bis 80m².

4.2.5 Wohnungsbau: Neubau von Ein und Zweifamilienhäuser

Der Anteil der Ein- und Zwei-Familienhäuser an den neu errichteten Häusern liegt in der kreisfreien Stadt Gera bei 57,9%. Der höchste Wert wird im Kreis Dingolfing-Landau (Bayern) mit 96,7% erreicht, der niedrigste mit 46,8% in der kreisfreien Stadt Gelsenkirchen (Nordrhein-Westfalen). Der Anteil der neuerrichteten Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein Maß für die Bedeutung des individuellen Wohnungsbaus und -eigentums (im Gegensatz zum Mehrfamilienhausbau).

Durchschnitt Gelsenkirchen: 46,8 %
Durchschnitt Deutschland: 82,5 %



Grafik 25: : Neubau von Ein und Zweifamilienhäuser

Quelle:

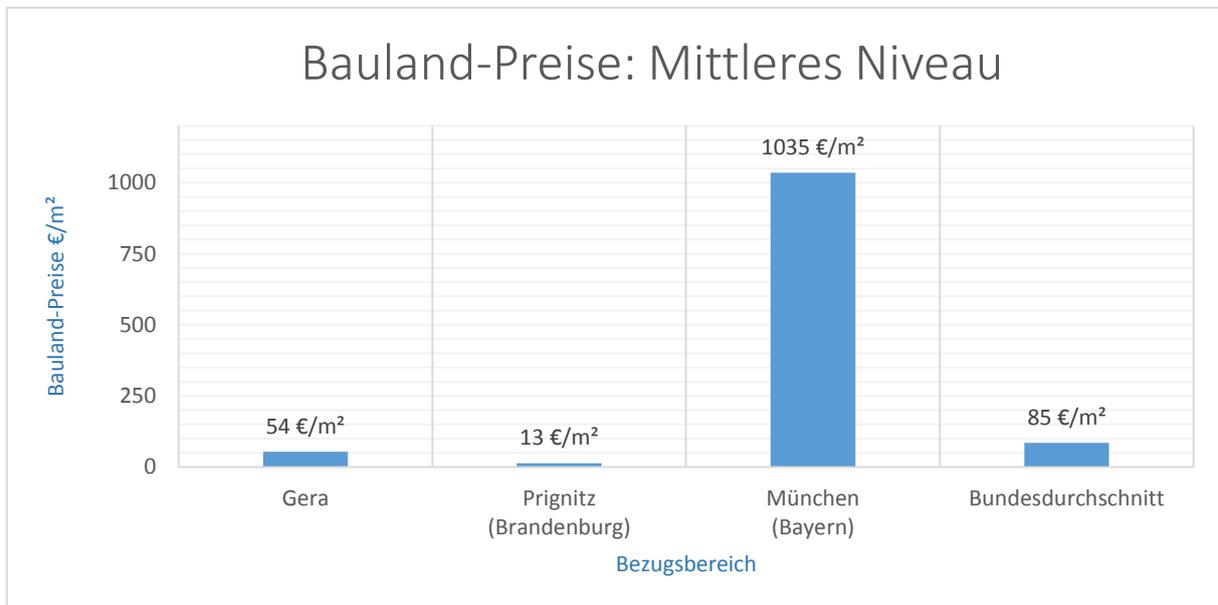
[23] <http://www.meinestadt.de/gera/statistik/bereich?Bereich=Wohnen+%26+Bauen>

Feststellung:

Es werden fast so viele Mietwohnungen wie Ein/Zweifamilienhäuser gebaut. Das kann eine Folge des günstigen Baulandpreises sein. Es deutet aber auch darauf hin, dass Gera als Daueraufenthaltort nicht so gefragt ist.

4.2.6 Bauland-Preise: Mittleres Niveau

So viel kostet es in der kreisfreien Stadt Gera: 1 m² Bauland ist im Durchschnitt für 54 Euro zu haben. Damit liegt der Kreis bundesweit im mittleren Drittel (Bundesdurchschnitt: 85 Euro). Das billigste Häusle-Bauen gibt es im Kreis Prignitz (Brandenburg), wo der Quadratmeter schon für 13 Euro zu haben ist. Am tiefsten muss in der kreisfreien Stadt München (Bayern) in die Tasche gegriffen werden: 1.035 Euro pro m², das ist 79-mal mehr als im Kreis Prignitz.



Grafik 26: Baulandpreise

Quelle:

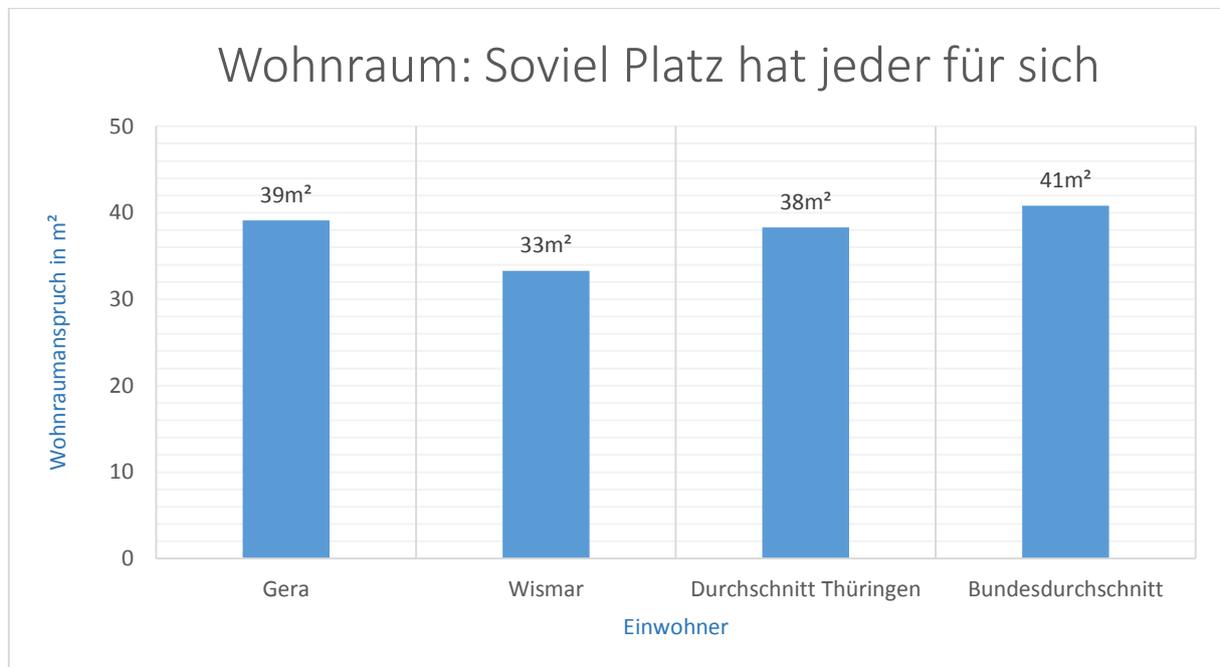
[23] <http://www.meinestadt.de/gera/statistik/bereich?Bereich=Wohnen+%26+Bauen>

Feststellung:

In Gera lässt sich verhältnismäßig günstig Bauland erwerben.

4.2.7 Wohnraum

39,1 m² Wohnfläche hat jeder Einwohner der kreisfreien Stadt Gera im Durchschnitt für sich. Das ist eine Differenz von -1,7 m² gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 40,8 m². Das Landesmittel Thüringen liegt bei 38,3 m². Durchschnitt Wismar: 33,3 m²



Grafik 27: Wohnraumgröße

Quelle:

[23] <http://www.meinestadt.de/gera/statistik/bereich?Bereich=Wohnen+%26+Bauen>

Feststellung:

In Gera stehen je Einwohner 39m² zur Verfügung. Das liegt nur unwesentlich unterhalb dem Bundesdurchschnitt.

4.2.9 Zusammenfassung Wohnungsbau

Das "gesunde Schrumpfen" der Stadt Gera muss eine neu Ausrichtung und Belebung des Stadtkerns beinhalten. Mit diesem Hintergrund wäre eine neue Wohnbebauung im Zentrum vertretbar, um die Belebung des Stadtkerns zu unterstützen.

Durch den hohen Leerstand an Wohnungen (12,3%) werden sich Neubauprojekte nur dann rentabel erstellen lassen, wenn sie in bester Lage und in guter Einbindung zum Stadtzentrum gebaut werden.

Der uns zu Verfügung stehender Platz erfüllt diese Voraussetzungen und wäre deshalb gut geeignet, komfortable Wohnungen zu erstellen. Idealerweise sollten diese Wohnungen als Mehrgenerationen-Wohnungen geplant werden, da solche Wohnungen die verschiedene Altersgruppen integrieren und den Stadtkern beleben.

4.3 Hotels

4.3.1 Allgemeine Übernachtungen

Positive Bilanz bei den Übernachtungen in Gera: Im zurückliegenden Jahr sind im Vergleich zum Vorjahr die Ankünfte um 6,6% gestiegen und die Anzahl der Übernachtungen in gewerblichen Betrieben hat sich um 6% erhöht.

Damit wurde zum ersten Mal seit dem Buga-Jahr 2007 wieder die 200.000er Marke bei der Anzahl der Übernachtungen erreicht. Auch die Auslastung der angebotenen Betten hat sich von 35,7% im Vorjahr auf 38% erhöht.

2010	Ankünfte	Anzahl ÜN		2011	Ankünfte	Anzahl ÜN
Januar	5.407	10.594		Januar	6.652	13.532
Februar	5.866	11.409		Februar	6.895	13.708
März	7.057	13.156		März	8.912	17.844
April	8.522	15.659		April	8.050	14.319
Mai	9.142	17.089		Mai	10.691	19.715
Juni	10.660	19.300		Juni	10.445	19.361
Juli	10.858	19.743		Juli	11.393	19.987
August	10.299	18.237		August	9.908	17.000
September	11.097	20.971		September	10.467	18.875
Oktober	9.854	19.248		Oktober	10.397	20.140
November	7.959	14.952		November	9.924	17.771
Dezember	9.352	17.348		Dezember	9.353	16.506
Gesamt	106.073	197.706		Gesamt	113.087	208.758

Grafik 28: Übernachtungszahlen in Gera

Quelle:

[24] <http://www.gera-tourismus.de/servlet/newsletter.ShowArchive?id=135D3A5806A>

4.3.2 Tourismusbudget für Thüringen

In der Landestourismuskonzeption 2015 wurden Förderinstrumente mit dem Ziel der Stärkung von Investitionen in die Freizeit- und Tourismusinfrastruktur angeregt.

Damit die Tourismusregionen und -orte in Thüringen die Chance bekommen, ihre Qualität, ihren Service und ihre Angebote zu verbessern, wurde zum 01. Januar 2012 durch Wirtschaftsminister Matthias Machnig ein Wettbewerb um ein Tourismusbudget ausgelobt.

Die Stadt Gera hat sich mit einem Projekt "Aufbau eines van-de-Velde-Museums mit Skulpturenpark in Haus Schulenburg" um das ausgeschriebene Tourismusbudget von 750 T. € beworben.

Quelle:

[24] <http://www.gera-tourismus.de/servlet/newsletter.ShowArchive?id=135D3A5806A>

Besucher in Kultur- und Freizeiteinrichtungen

Quelle: Stadtverwaltung Gera, Fachdienst Kultur

Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1995	...	2000	...	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012
Botanischer Garten	.		14 495		12 785	14 714	14 718	12 047	11 955	10 447	7 656	9 602
Clubzentrum Comma	60 980		69 495		45 912	47 728	37 124	31 983	33 001	30 527	21 851	21 457
Historische Geraer Höhler	.		12 307		9 789	10 350	16 043	12 165	10 605	11 141	10 194	9 714
Hofwiesbaden Gera	.		.		260 313	247 699	259 736	285 401	284 345	284 121	285 450	293 202
Kabarett "Fettnäppchen"	.		13 877		13 565	12 138	12 896	10 649	9 588	9 510	10 863	9 368
Kultur- und Kongreßzentrum	154 994		243 210		237 650	272 290	206 180	130 243	106 268	117 030	161 321	127 889
Kultur- u. Veranstaltungsmanagement der Stadt Gera (Stadtfeste/Märkte)	.		194 500		261 000	166 000	300 950	562 800	515 000	539 500	561 400	567 198
Kunstsammlung Gera / Orangerie	21 134		17 507		9 223	7 992	17 204	9 956	6 829	7 960	11 863	10 620
Kunstsammlung Gera / Otto-Dix-Haus						13 076	7 355	6 065	6 868	7 928	8 109	
Museum für Angewandte Kunst	12 161		5 036		6 682	6 426	5 886	5 547	2 788	3 952	2 427	3 014
Museum für Naturkunde	37 890		30 058		14 352	14 935	17 982	16 075	11 702	9 935	6 943	8 827
Musikschule "Heinrich Schütz"	5 340	5 140	4 761	3 293	4 591	7 401
Schullandheim Junge Touristen	.		19 778		10 263	6 838	10 374	9 406	12 505	10 334	10 095	8 837
Stadtmuseum Gera	40 550		13 222		13 027	16 376	10 781	13 229	9 023	9 775	11 681	12 507
Stadt- und Regionalbibliothek Gera	.		.		142 745	120 088	114 917	112 617	107 370	104 502	104 410	108 705
Theater & Philharmonie Thüringen	.		.		164 159	161 673	177 904	146 975	167 676	179 336	159 749	127 506
Tierpark Gera	127 061		116 251		103 146	94 268	97 308	107 748	100 894	95 368	102 996	98 910

* vom 27.04.2007 bis 14.10.2007 Bundesgartenschau (BUGA) in Gera und Ronneburg

Grafik 29: Besucher der Kultur- und Freizeiteinrichtungen in Gera

4.3.3 Sehenswürdigkeiten

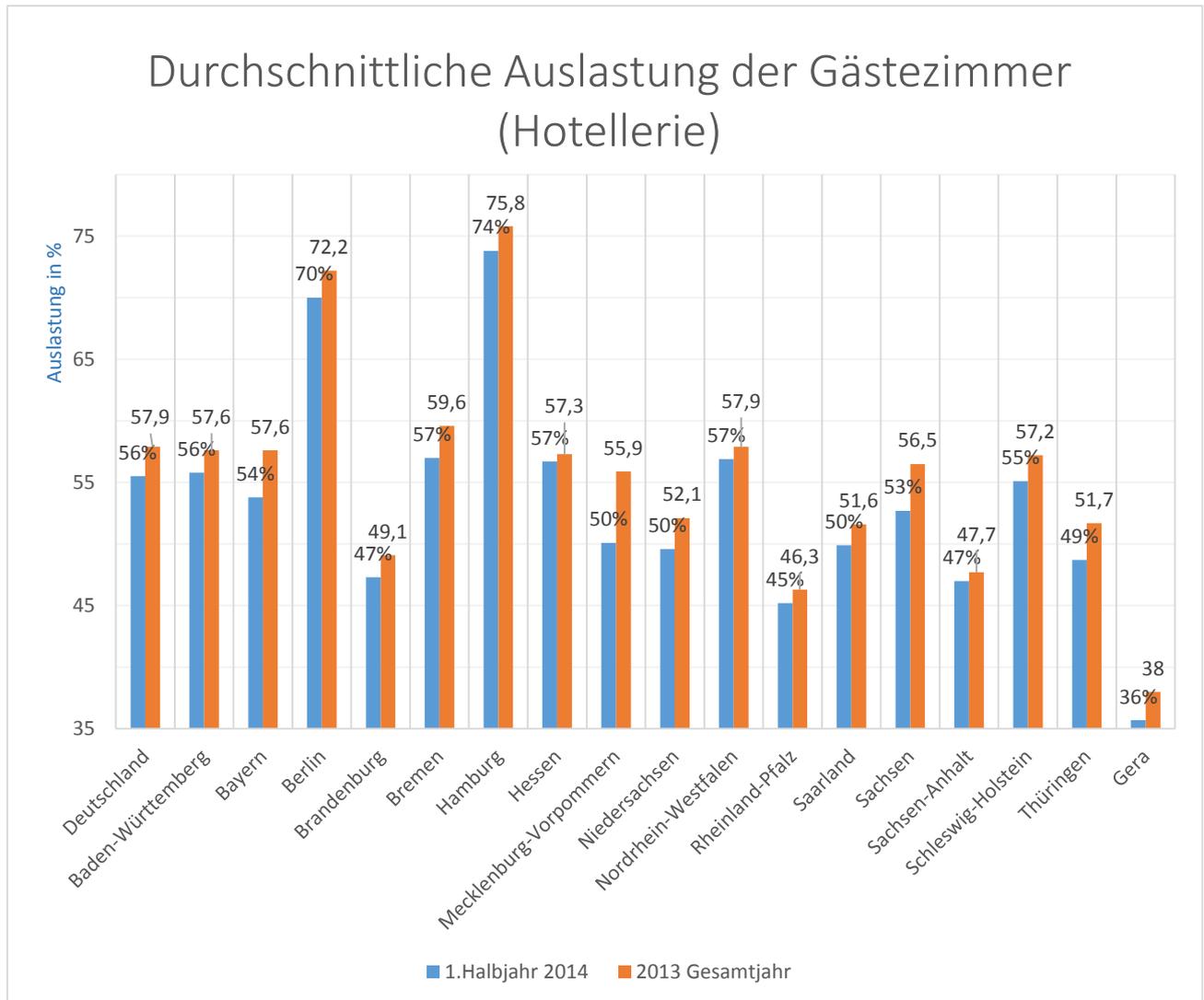
Quelle:

[25] <http://www.gera.de/fm/sixcms/193/Kultur%202012.145946.pdf>

Feststellung:

Mit Ausnahme des Hofwiesensbads Geras und des Kultur und Veranstaltungsmanagement der Stadt Gera (Stadtfeste/Märkte) haben alle Kultur- und Freizeiteinrichtungen erhebliche Besucherrückgänge. Diese Tatsache steht in Verbindung mit dem Rückgang der Einwohnerzahl in Gera.

4.3.4 Auslastung der Gästezimmer



Grafik 30 Durchschnittliche Auslastung der Gästezimmer:

Quelle:

[26] http://www.dehoga-bundesverband.de/fileadmin/Inhaltsbilder/Daten_Fakten_Trends/Zahlespiegel_und_Branchenberichte/Zahlen_spiegel/DEHOGA_Zahlenspiegel_2__Quartal_2014.pdf

Feststellung:

Die Übernachtungszahlen in Gera liegen mit 38% im Jahr 2013 weit unter dem Bundesdurchschnitt (58%) und dem durchschnitt in Thüringen (52%)

4.3.5 Wirtschaftlichkeit von Hotels

Nach Recherchen im Internet ergab sich keine einheitliche Belegungsrate, ab wann ein Hotel rentabel ist. Nach Recherchen in Internet-Foren ergab sich aber einen Wert von 60% -65% Auslastung.

Quelle:

[27] http://www.holidaycheck.de/thema-Gute+Hotelauslastung+ab+wieviel-id_79250.html

Feststellung:

Ein Hotel ist rentable, wenn eine Auslastung von 60%-65% vorhanden ist.

4.3.6 Zusammenfassung Hotels

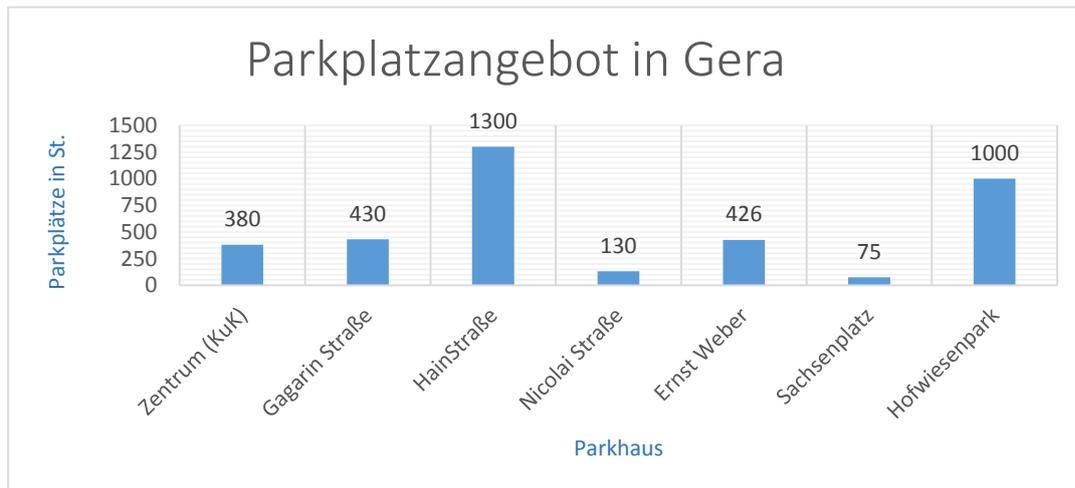
Angesichts der sehr schlechten Auslastung der vorhandenen Hotels, wird sich der Bau eines Hotels auf unserem Platz nicht rentieren. Es gibt momentan zu viel Konkurrenz in Gera. Allerdings wäre das Niveau der vorhandenen Hotelangebote noch genauer zu untersuchen.

Ein Hotel scheidet bei der Belegung von 38% aus.

5 Weitere mögliche Nutzungsperspektiven

5.1 Parkhaus

5.1.1 Parkplatzangebot



Grafik 31: Parkplatzangebot in näheren Mitte von Gera

Quelle:

[28] <http://www.gera-tourismus.de/www/gera-tourismus3/informationen/anreise/parkhaeuser/>

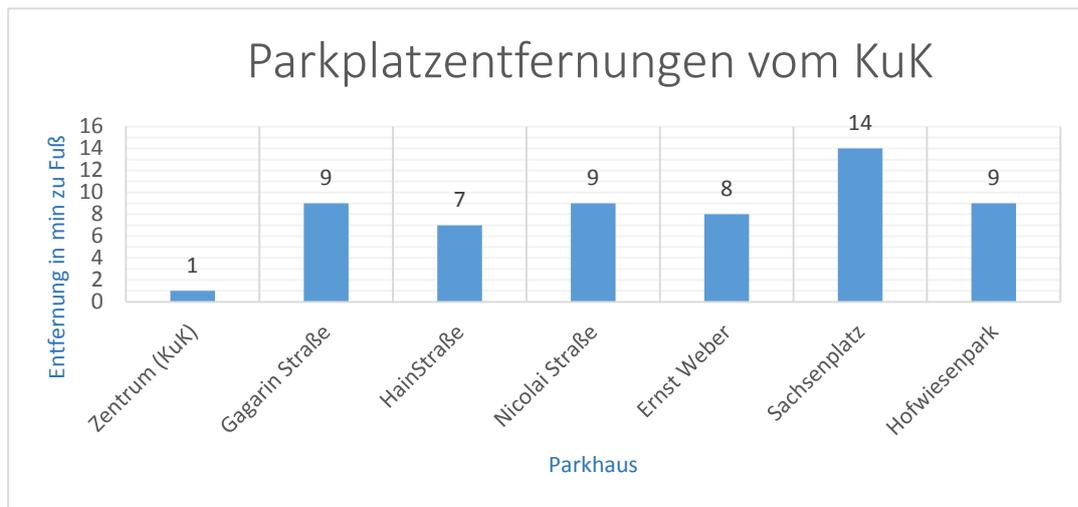
Feststellung:

In der näheren Mitte von Gera sind 3.741 Parkplätze vorhanden.

Bei Großveranstaltungen im Kultur und Kongresszentrum können 1.700 Besucher untergebracht werden. Wenn man einen Durchschnittlichen Faktor von 3 Personen pro Auto annimmt, und die öffentlichen Verkehrsmittel aus der Rechnung lässt, werden mindestens 567 Parkplätze gebraucht, um die PKWs der Besucher des Kultur und Kongresszentrums unterzubringen.

Diese Zahl ist im Parkhaus Zentrum (KuK) nicht vorhanden, so das auf andere Parkhäuser ausgewichen werden muss.

5.1.2 Parkplatzentfernungen vom KuK



Grafik 32: Parkplatzentfernungen vom KuK

Quelle:

<http://www.parkopedia.de/parken/gera/>

Feststellung:

Die Parkplatzsituation in Gera ist so ausgelegt, dass ein Parkhausnetz besteht. Wenn ein Parkhaus voll ausgelastet ist, sind in der unmittelbaren Umgebung andere Parkhäuser vorhanden, die benutzt werden können. Bei einer Entfernung von 10 Geh-Minuten zum Kultur und Kongresszentrum sind genügend Parkhäuser zu erreichen.

5.1.3 Zusammenfassung Parkhaus

Bei voller Besucherkapazität des Kultur und Kongresszentrums Geras ist mit einer Vollbelegung des "Parkhauses Zentrum" zu rechnen. Da allerdings in zumutbarer Entfernung andere Parkhäuser stehen, stellt es kein Problem dar.

Da bei jedem Neubau, entsprechend der Nutzung, ein Parkplatz-Nachweis geführt werden muss, werden die notwendigen Parkplätze mit der neuen Bebauung hergestellt.

Mit diesem Hintergrund ist die Planung eines neuen Parkhauses auf unserem Plangebiet nicht vertretbar.

5.2 Bibliothek

5.2.1 Besucherzahlen

Die Bibliothek Gera zieht im ersten Halbjahr eine positive Bilanz, heißt es in einer Mitteilung der Stadt: Rund 59.000 Besucher kamen in die Geraer Bibliothek. Das sind 6.000 mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Zirka 263.000 Entleihungen stehen in den ersten sechs Monaten 2013 insgesamt zu Buche. Damit erhöhte sich die Zahl gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 um 45.000, heißt es weiter in der Mitteilung der Stadt. Die Basis für eine derart gute Entwicklung sei 2012 gelegt worden, so Rainer Schmidt, Leiter der Bibliothek, in der Mitteilung. Auch Neuerungen wie das Onleihe-Angebot, das es seit Herbst 2012 gibt, würden immer häufiger genutzt werden.

Quelle:

[29] <http://gera.otz.de/web/lokal/kultur/detail/-/specific/Im-ersten-Halbjahr-fast-60-000-Besucher-in-Bibliothek-Gera-1440902172>

Besucher in Kultur- und Freizeiteinrichtungen

Quelle: Stadtverwaltung Gera, Fachdienst Kultur

Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1995	...	2000	...	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012
Botanischer Garten	.		14 495		12 785	14 714	14 718	12 047	11 955	10 447	7 656	9 602
Clubzentrum Comma	60 980		69 495		45 912	47 728	37 124	31 983	33 001	30 527	21 851	21 457
Historische Geraer Höhlen	.		12 307		9 789	10 350	16 043	12 165	10 605	11 141	10 194	9 714
Hofwiesenbad Gera	.		.		260 313	247 699	259 736	285 401	284 345	284 121	285 450	293 202
Kabarett "Fettnäppchen"	.		13 877		13 565	12 138	12 896	10 649	9 588	9 510	10 863	9 368
Kultur- und Kongresszentrum	154 994		243 210		237 650	272 290	206 180	130 243	106 268	117 030	161 321	127 889
Kultur- u. Veranstaltungsmanagement der Stadt Gera (Stadtfeste/Märkte)	.		194 500		261 000	166 000	300 950	562 800	515 000	539 500	561 400	567 198
Kunstsammlung Gera / Orangerie	21 134		17 507		9 223	7 992	17 204	9 956	6 829	7 960	11 863	10 620
Kunstsammlung Gera / Otto-Dix-Haus												
Museum für Angewandte Kunst	12 161		5 036		6 682	6 426	5 886	5 547	2 788	3 952	2 427	3 014
Museum für Naturkunde	37 890		30 058		14 352	14 935	17 982	16 075	11 702	9 935	6 943	8 827
Musikschule "Heinrich Schütz"	5 340	5 140	4 761	3 293	4 591	7 401
Schullandheim Junge Touristen	.		19 778		10 263	6 838	10 374	9 406	12 505	10 334	10 095	8 837
Stadtmuseum Gera	40 550		13 222		13 027	16 376	10 781	13 229	9 023	9 775	11 681	12 507
Stadt- und Regionalbibliothek Gera	.		.		142 745	120 088	114 917	112 617	107 370	104 502	104 410	108 705
Theater & Philharmonie Thüringen	.		.		164 159	161 673	177 904	146 975	167 676	179 336	159 749	127 506
Tierpark Gera	127 061		116 251		103 146	94 268	97 308	107 748	100 894	95 368	102 996	98 910

* vom 27.04.2007 bis 14.10.2007 Bundesgartenschau (BUGA) in Gera und Ronneburg

Grafik 33: Besucher der Kultur- und Freizeiteinrichtungen in Gera

Quelle:

[25] <http://www.gera.de/fm/sixcms/193/Kultur%202012.145946.pdf>

Feststellung:

Die Bibliothek leidet ebenfalls unter massiven Besucherschwund. So ist die Zahl der Besucher von 2005 von 142.745 auf 108.705 im Jahre 2012 zurückgegangen und hat damit nahezu die gleiche Besucherzahl wie das Kultur und Kongresszentrum. Allerdings ist seit 2012 eine deutliche Zunahme zu verzeichnen. Damit ist die Bibliothek doch ein sehr stark besuchter Ort für die Einwohner von Gera.

5.2.2 Angebot der Bibliothek

185 000 Medien zur Auswahl, Onlinekatalog & Zugang zum Leserkonto, Spiegel-Bestseller, Tageszeitungen-Zeitschriften, Onleihe-eBooks & Reader, Romane & Sachliteratur, Kinder und Jugendliteratur, Hörbücher, Sprachkurse, Bücher in Originalsprache, Musik auf CD, LP + DVD, PC, PS2+3, Wii, Wii U & Nintendo-Spiele, Wii U Konsolen, DVD, Blu-Ray, Noten, Spiele, Bilder, Gesetz-und Verordnungsblätter, Regionalkundliche Literatur, Fernleihe, Veranstaltungen-Ausstellungen, Internetplätze, Kopierer / Multimedia-PC

Quelle:

[30] http://www.biblio-gera.de/downloaddateien/Flyer_Hpt.pdf

Das gegenwärtige Bibliothekennetz Geras besteht aus der Hauptstelle, sowie fünf Zweigbibliotheken (davon drei relativ große mit jeweils rund 30 000 Medieneinheiten sowie zwei wesentlich kleineren). Insgesamt wirkte sich die Verteilung auf eine Hauptstelle und fünf Zweigbibliotheken nicht negativ aus, da die vorhandenen Mittel hierdurch auf leistungsstarke, gut ausgestattete Einrichtungen verteilt werden konnten, wengleich nicht übersehen werden darf, daß vor allem die Bürger der Stadtrandgebiete und neu eingemeindeten Ortsteile zum Teil gravierend benachteiligt sind.

Quelle:

[31] https://www.b2i.de/fileadmin/dokumente/BFP_Bestand_1995/Jg_19-Nr_3/Jg_19-Nr_3_Aufsaeetze/Jg_19-1995-Nr_3-S_295-321.pdf

Feststellung:

Die Bibliothek Gera ist mehr als eine Bücherei. Sie hat sich auf die heutige Informationswelt eingestellt und hat eine sehr wichtige Funktion für die Bevölkerung von Gera zur Freizeitgestaltung, Weiterbildung, Medien, Entertainment, Beschäftigung und als kultureller Treffpunkt.

Die Stadt- und Regionalbibliothek Gera befindet sich momentan in einem veralteten Gebäude, das den heutigen Anforderungen an eine moderne Multi-Bibliothek nicht mehr standhält. Dies betrifft den Platzbedarf, den Umgang mit den Behinderten, die Gebäudetechnik und den organisatorischen Ablauf.

5.2.3 Zusammenfassung Bibliothek

Eine modernisierte adäquate und funktionierende Infrastruktur einer Bibliothek hat sowohl Wirkungen auf Architektur, Raumgefühl und auf Raumbedürfnisse.

Da die jetzige Infrastruktur der Zentralbibliothek keinesfalls ideal ist, ist es sinnvoll, auf unserem Plangebiet eine moderne zeitgerechte Bibliothek zu erstellen, um dadurch die Attraktivität der Bibliothek als wichtigen Kulturtreffpunkt zu steigern und dem Platz vor dem Kultur und Kongresszentrum ein architektonisch, interessantes, belebtes Gesicht zu geben.

6 Nutzwertanalyse

Nutzwertanalyse: Kultur und Kongresszentrum Gera				
Nutzungsperspektiven	Kriterien	Anmerkung	Bewertung	
			Skalierung	
Altenwohnheim Altenheim Altenpflegeheim Betreutes Wohnen	Bevölkerung aktuell Altersstruktur Lebenserwartung Integrierung in das Stadtleben Pflegeheime Auslastung Arbeitsplätze Integrierung Jung und Alt Vorhandene Wohnungen	Bevölkerungsentwicklung -6% überwiegend 40-60 Jahre ØMänner 76 Jahre, ØFrauen 81 Jahre Ist anzustreben Private Träger Auslastung von 91% Werden geschaffen Ist möglich	1	Die Planung betreute Wohnungen zeigt sich in der Gruppe als sinnvoll wirtschaftlich und als gute mögliche Nutzung für Neubebauung
Wohnungsbau	Leere Wohnungen Arbeitslosigkeit Baulandpreise Lage in der Stadt Bevölkerung aktuell Altersstruktur	61272 Einheiten 7530 Einheiten = 12,3% 11,8% Arbeitslos 54€/m ² im Durchschnitt Beste Zentrumslage Bevölkerungsentwicklung -6% überwiegend 40-60 Jahre	2	Ein Wohnungsbau wäre vertretbar. "Gesundes Schrumpfen der Stadt". Unter Berücksichtigung der Alterstruktur scheinen Mehrgenerationen-Wohnungen ein größeres Marktpotential zu haben.
Hotels	Auslastungsfaktor Wirtschaftlichkeit von Hotels Konkurrenz	38% Belegung vorhanden 60% bis 65% Belegung notwendig Sehr hoch	3	Der Bau eines Hotels auf unserem Platz ist nicht rentabel
Parkhaus	Parkplatzangebot Behindertengerecht Platzbedarf vom KuK	3.741 Parkplätze Zentrumsnähe (10min) Vorhanden ca. 567 Parkplätze (Nur bei vollem Haus)	3	Parkplätze sind genügend vorhanden. Deshalb scheidet ein Parkhaus aus
Bibliothek	Besucherzahlen Vorhandene Parkplätze Behindertengerecht Kulturtreffpunkt Repräsentativ	108.705 Personen, seit 2012 steigend Keine eigenen Parkplätze Schwer zugänglich kann verbessert werden Momentan nicht repräsentativ	2	Der Neubau einer Bibliothek könnte eine wichtige architektonische Komponente bei der Planung und Belegung des Baugebiets darstellen
Bewertung				
1	Sehr gute Perspektive. Ist klar vertretbar und bildet eine sichere Möglichkeit für die Bebauung des Grundstücks			
2	Gute Perspektiven. Ist vertretbar und bildet eine Möglichkeit für die Bebauung des Grundstücks			
3	Schlechte Perspektive. Ist nicht vertretbar und ist keine Perspektive für die Bebauung des Grundstücks			

7 Resümee Machbarkeitsstudie

Nach all den ausführlichen Untersuchungen muss festgestellt werden, dass es sehr problematisch ist, für dieses zentral gelegene Baugrundstück eine wirtschaftlich vernünftige Bebauung zu finden.

1. Als beste Alternative erscheint eine Bebauung mit Betreutem-Wohnen mit einem hohen Ausstattungsstandart und altersgerechter, barrierefreier Planung. Dazu sind die notwendigen Sozialräume zu planen, um die notwendige Akzeptanz zu erzeugen.
2. Als zusätzliche Alternative ist, unter Berücksichtigung der Altersstruktur, ein Mehrgenerationen-Wohnungsbau möglich. Bei Beachtung einer bedarfsgerechten, flexiblen Planung scheint dieses Konzept brauchbar.
3. Zur Belegung und als architektonische Komponente, könnte sich der Neubau der Bibliothek anbieten. Die Bibliothek könnte ein repräsentatives Gebäude für das Zentrum von Gera werden und ein sozialer, wissenschaftlicher und kultureller Treffpunkt. Damit kann die Stadtmitte, zusammen mit dem Kultur und Kongresszentrum und der neuen Platzgestaltung, weiter attraktiv gestaltet und belebt werden.
4. Die Untersuchung des Hotelbereichs hat deutlich ergeben gezeigt, dass ein Hotel für Gera unwirtschaftlich sein wird und deshalb ungeeignet ist.
5. Die Parkplatzsituation in Gera ist ausreichend, so dass ein weiteres Parkhaus überflüssig ist. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung die zugehörigen und erforderlichen Parkplätze geschaffen werden.

Diese Erkenntnisse werden in den weiteren Planungen berücksichtigt.

Aufgestellt, Erfurt den 07.12.2014

Fabian Scherz
Nicol Meister
Timur Kolsuz

8 Quellenverzeichnis

- [1] „<http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?TabelleID=gg000102&auswahl=gem&nr=52000&Aevas2=Aevas2&tit2=&TIS=&SZDT,>“ [Online]. [Zugriff am 29 11 2014].
- [2] „<http://www.meinestadt.de/gera/statistik/bereich?Bereich=Menschen%2C+Stadt+%26+Umwelt,>“ [Online]. [Zugriff am 29 11 2014].
- [3] „<http://www.gera.de/fm/sixcms/193/Statist-info-01-2014-Einwohner%202013.159175.pdf,>“ [Online]. [Zugriff am 30 11 2014].
- [4] „<http://www.mdr.de/mdr-thueringen/stadtportraet-gera100.html#anchor1,>“ [Online]. [Zugriff am 29 11 2014].
- [5] „http://www.statistik.thueringen.de/presse/2005/pr_246_05.htm,“ [Online]. [Zugriff am 29 11 2014].
- [6] „http://www.statistik.thueringen.de/presse/2011/pr_282_11.pdf,“ [Online]. [Zugriff am 29 11 2014].
- [7] „<http://www.meinestadt.de/gera/statistik/bereich?Bereich=ranking&Kreis=gera&Kreisfrei=&id=20,>“ [Online]. Available: 0. [Zugriff am 29 11 2014].
- [8] „http://www.statistik.thueringen.de/webshop/pdf/2013/11201_2013_00.pdf,“ [Online]. [Zugriff am 29 11 2014].
- [9] „<http://www.haushaltssteuerung.de/weblog-realsteuern-2012-im-laendervergleich-und-hebesaetze-nach-groessenklassen.html,>“ [Online]. [Zugriff am 30 11 2014].
- [10] „<http://www.meinestadt.de/gera/statistik/bereich?Bereich=Arbeiten+%26+Geldverdienen,>“ [Online]. [Zugriff am 29 11 2014].
- [11] „<http://www.meinestadt.de/gera/statistik/bereich?Bereich=Wirtschaft+%26+Finanzen,>“ [Online]. [Zugriff am 30 11 2014].
- [12] „<http://www.meinestadt.de/gera/statistik?Bereich=Arbeiten+%26+Geldverdienen,>“ [Online]. [Zugriff am 29 11 2014].
- [13] „<http://www.gera.de/fm/sixcms/193/Arbeitslose%20Stadt%20Gera%20Jun.%202014%20Statistische%20Bezirke.167772.pdf,>“ [Online]. [Zugriff am 29 11 2014].
- [14] „https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Gesundheit/Pflege/PflegeDeutschlandergebnisse5224001119004.pdf?__blob=publicationFile,“ [Online]. [Zugriff am 29 11 2014].
- [15] „https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Gesundheit/Pflege/PflegeKreisvergleich5224103099004.pdf?__blob=publicationFile,“ [Online]. [Zugriff am 29 11 2014].
- [16] „<http://de.statista.com/statistik/daten/studie/201880/umfrage/auslastung-deutscher-pflegeheimenach-traegerschaft/s,>“ [Online]. [Zugriff am 29 11 2014].
- [17] „<http://www.gera.de/fm/sixcms/193/4D0B5d01.pdf,>“ [Online]. [Zugriff am 05 12 2014].
- [18] „http://www.hamburg.de/info/3277402/hamburg-in-zahlen/http://service.stuttgart.de/lhs-services/komunis/documents/6969_1_Faltblatt_Stuttgarter_Einwohnerdaten_Ausgabe_2012.PDFwww.statistik-berlin-brandenburg.de,“ [Online]. [Zugriff am 05 12 2014].
- [19] „<http://www.erfurt.de/ef/de/rathaus/daten/zahlen/,>“ [Online]. [Zugriff am 05 12 2014].
- [20] „<https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=WOHNUNG;absRel=ANZAHL;ags=16052000000;agsAxis=X;yAxis=NUTZUNG,>“ [Online]. [Zugriff am 05 12 2014].
- [21] „https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=WOHNUNG;absRel=ANZAHL;ags=16052000000;agsAxis=X;yAxis=BAUJAHR_MZ,“ [Online]. [Zugriff am 05 12 2014].
- [22] „https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=WOHNUNG;absRel=ANZAHL;ags=16052000000;agsAxis=X;yAxis=WOHNFLAECHE_20S,“ [Online]. [Zugriff am 05 12 2014].
- [23] „<http://www.meinestadt.de/gera/statistik/bereich?Bereich=Wohnen+%26+Bauen,>“ [Online]. [Zugriff am 05 12 2014].
- [24] „<http://www.gera-tourismus.de/servlet/newsletter.ShowArchive?id=135D3A5806A,>“ [Online]. [Zugriff am 05 12 2015].
- [25] „<http://www.gera.de/fm/sixcms/193/Kultur%202012.145946.pdf,>“ [Online]. [Zugriff am 05 12 2014].

- [26] „http://www.dehoga-bundesverband.de/fileadmin/Inhaltsbilder/Daten_Fakten_Trends/Zahlespiegel_und_Branchenberichte/Zahlespiegel/DEHOGA_Zahlespiegel_2__Quartal_2014.pdf,“ [Online]. [Zugriff am 05 12 2014].
- [27] „http://www.holidaycheck.de/thema-Gute+Hotelauslastung+ab+wieviel-id_79250.html,“ [Online]. [Zugriff am 05 12 2014].
- [28] „<http://www.gera-tourismus.de/www/gera-tourismus3/informationen/anreise/parkhaeuser/>,“ [Online]. [Zugriff am 05 12 2014].
- [29] „<http://gera.otz.de/web/lokal/kultur/detail/-/specific/Im-ersten-Halbjahr-fast-60-000-Besucher-in-Bibliothek-Gera-1440902172>,“ [Online]. [Zugriff am 07 12 2014].
- [30] „http://www.biblio-gera.de/downloaddateien/Flyer_Hpt.pdf,“ [Online]. [Zugriff am 07 12 2014].
- [31] „https://www.b2i.de/fileadmin/dokumente/BFP_Bestand_1995/Jg_19-Nr_3/Jg_19-Nr_3_Aufsaeetze/Jg_19-1995-Nr_3-S_295-321.pdf,“ [Online]. [Zugriff am 07 12 2014].

9 Bildverzeichnis

Grafik 1: Bevölkerung Gera 1994-2013	5
Grafik 2: Bevölkerungsbilanz negativ 2002-2007	5
Grafik 3: Bevölkerungsbaum Gera	6
Grafik 4: Langfristige Bevölkerungsentwicklung bis 2013	6
Grafik 5: Bevölkerungsstatistik 1990-2004	7
Grafik 6: Durchschnittsalter Vergleich Thüringen 1990-2004	7
Grafik 7: Lebenserwartung Durchschnitte	8
Grafik 8: Lebenserwartung in Gera	9
Grafik 9: Steuereinnahmekraft 2013	10
Grafik 10: Steuereinnahmen der Gemeinden 2012	11
Grafik 11: Einkommen	12
Grafik 12: Wirtschaftsstruktur Gera	13
Grafik 13: Berufspendler Gera	14
Grafik 14: Arbeitslosigkeit	15
Grafik 15: Arbeitslosigkeit Gera nach Bezirken	16
Grafik 16: Pflegebedürftigkeit 2009	18
Grafik 17: Pflegebedürftigkeit 2009 Grafik 18: Pflegeheime Auslastungen 1999-2009 Grafik SEQ Grafik * ARABIC	18
Grafik 19: Pflegeheime Auslastungen 1999-2009	19
Grafik 20: Einwohnerdichten	20
Grafik 21: Baujahr der Wohnungen in Gera Grafik 22: Baujahr der Wohnungen in Gera	21
Grafik 23: Wohnungsgrößen Grafik 24: Wohnungsgrößen	22
Grafik 25: : Neubau von Ein und Zweifamilienhäuser	23
Grafik 26: Baulandpreise	24
Grafik 27: Wohnraumgröße	25
Grafik 28: Übernachtungszahlen in Gera	27
Grafik 29: Besucher der Kultur- und Freizeiteinrichtungen in Gera	28
Grafik 30 Durchschnittliche Auslastung der Gästezimmer:	29
Grafik 31: Parkplatzangebot in näheren Mitte von Gera	31
Grafik 32: Parkplatzentfernungen vom KuK	32
Grafik 33: Besucher der Kultur- und Freizeiteinrichtungen in Gera	33

Kultur und Kongresszentrum Gera

Kostenrahmen-Berechnung

Bauen im Bestand



Fachhochschule Erfurt
Architektur MA3
Wintersemester 14/15

Fabian Scherz
10246261

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Kultur- und Kongresszentrum	Gebäudedaten:	Summe HNF	11.964,00 qm
in: Gera, Thüringen		BGF	19.940,00 qm
Baujahr: 2015		Anmerkung:	BGF/HNF=60%

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	7.473	qm	54 €	403.542 €
122 Gerichtsgebühren	1,00%		Anmerkung: siehe	4.035 €
123 Notariatsgebühren	1,00%		4.2.6 Macharkeitsstudie	4.035 €
124 Maklerprovision	5,95%			24.011 €
125 Grunderwerbssteuer	5,00%			20.177 €
120 Grundstücksnebenkosten	12,95%			52.259 €
130 Freimachen				
100 Grundstück				455.801 €

200 Herrichten und Erschließen				0,00 €
--------------------------------	--	--	--	--------

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	Menge	KKW € laut BKI	Kosten € Neu	Anteil	Kosten € Sanierung
310	Baugrube	m³ BGI	106.902	30	3.207.060	0%	-
320	Gründung	m² GRF	4.978	322	1.602.916	0%	-
330	Außenwände	m² AWF	6.064	629	3.814.256	115%	4.386.394
340	Innenwände	m² IWF	7.277	320	2.328.576	110%	2.561.434
350	Decken	m² DEF	16.089	354	5.695.506	65%	3.702.079
360	Dächer	m² DAF	5.877	435	2.556.495	75%	1.917.371
370	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	19.940	40	797.600	100%	797.600
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	m² BGF	19.940	65	1.296.100	100%	1.296.100
300	Bauwerk - Baukonstruktionen					Σ300:	14.660.978
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m² BGF	19.940	56	1.116.640	100%	1.116.640
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	19.940	80	1.595.200	100%	1.595.200
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	19.940	96	1.914.240	100%	1.914.240
440	Starkstromanlagen	m² BGF	19.940	160	3.190.400	50%	1.595.200
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	m² BGF	19.940	54	1.076.760	110%	1.184.436
460	Förderanlagen	m² BGF	19.940	33	658.020	30%	197.406
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	19.940	32	638.080	100%	638.080
480	Gebäudeautomation	m² BGF	19.940	56	1.116.640	100%	1.116.640
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	m² BGF	19.940	19	378.860	100%	378.860
400	Bauwerk - Technische Anlagen					Σ400:	9.736.702
Summe 300+400						Σ300+400:	24.397.680

300 + 400 Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau							24.397.680,00 €
---	--	--	--	--	--	--	-----------------

510	Geländeflächen (Grünfläche)	120	qm	43,00 €/qm	5.160,00 €
520	Befestigte Flächen	2.073	qm	50,00 €/qm	103.650,00 €
530	Baukonstr. in Außenanlagen (Treppen)	287	m	320,00 €/m	91.840,00 €
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen	Beleuchtung		Pauschal	25.000,00 €
550	Einbauten in Außenanlagen	Bänke		Pauschal	5.000,00 €
590	Sonst. Maßn. für Außenanlagen	Geländer Bachgasse		Pauschal	10.000,00 €
500	Außenanlagen	(In extra Kalkulation "Platz" erfasst)			240.650,00 €

600 Ausstattung und Kunstwerke					0,00 €
--------------------------------	--	--	--	--	--------

710	Bauherrenaufgaben			pauschal	240.000 €
720	Vorbereitung der Objektplanung			pauschal	30.000 €
730	Architekten- und Ingenieurleist.	18% auf Ko.gr. 300 + 400 + 500			4.434.899 €
740	Gutachten und Beratung			pauschal	20.000 €
750	Kunst			pauschal	0,00 €
760	Finanzierung	3 Jahre (8% x 1,5 Jahre)			3.900.000 €
770	Allgemeine Baunebenkosten			pauschal	50.000 €
790	Sonstige Baunebenkosten (zur Rundung gewählt)			pauschal	1.101 €
700	Baunebenkosten				8.436.000,00 €

Gesamtkosten (GK)					33.530.130,69 €
-------------------	--	--	--	--	-----------------

Kenndaten :	GK/HNF	2.803 €/qm
	GK/BGF	1.682 €/qm

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Funktionsgebäude Kultur- und Kongresszentrum	Gebäudedaten:	Summe HNF	2.862,40 qm
in: Gera, Thüringen		BGF	3.578,00 qm
Baujahr: 2015		Anmerkung:	BGF/HNF=80%

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	1.216	qm	54 €	65.664 €
122 Gerichtsgebühren	1,00%		Anmerkung: siehe	657 €
123 Notariatsgebühren	1,00%		4.2.6 Macharkeitsstudie	657 €
124 Maklerprovision	5,95%			3.907 €
125 Grunderwerbssteuer	5,00%			3.283 €
120 Grundstücksnebenkosten	12,95%			8.503 €
130 Freimachen				
100 Grundstück				74.167 €

200 Herrichten und Erschließen				1 €
--------------------------------	--	--	--	-----

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	Menge	KKW € laut BKI	Kosten € Neu	Anteil	Kosten € Sanierung
310	Baugrube	m³ BGI	12.246	30	367.380	0%	-
320	Gründung	m² GRF	771	322	248.262	0%	-
330	Außenwände	m² AWF	1.702	629	1.070.558	115%	1.231.142
340	Innenwände	m² IWF	2.182	320	698.240	110%	768.064
350	Decken	m² DEF	3.578	354	1.266.612	65%	823.298
360	Dächer	m² DAF	771	435	335.385	75%	251.539
370	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	3.578	40	143.120	100%	143.120
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	m² BGF	3.578	65	232.570	100%	232.570
300	Bauwerk - Baukonstruktionen					Σ300:	3.449.732
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m² BGF	3.578	100	357.800	100%	357.800
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	3.578	80	286.240	100%	286.240
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	3.578	96	343.488	100%	343.488
440	Starkstromanlagen	m² BGF	3.578	160	572.480	100%	572.480
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	m² BGF	3.578	54	193.212	110%	212.533
460	Förderanlagen	m² BGF	3.578	33	118.074	30%	35.422
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	3.578	32	114.496	100%	114.496
480	Gebäudeautomation	m² BGF	3.578	56	200.368	100%	200.368
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	m² BGF	3.578	19	67.982	100%	67.982
400	Bauwerk - Technische Anlagen					Σ400:	2.190.809
Summe 300+400						Σ300+400:	5.640.542

300 + 400	Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau	(Übertrag von Tabelle Kosten 300+400)			5.640.542,00 €
------------------	--	---------------------------------------	--	--	-----------------------

510	Geländeflächen (Grünfläche)	229	qm	43,00 €/qm	9.847,00 €
520	Befestigte Flächen	216	qm	50,00 €/qm	10.800,00 €
530	Baukonstr. in Außenanlagen (Treppen)	0		320,00 €/m	0,00 €
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen	Beleuchtung		Pauschal	6.000,00 €
550	Einbauten in Außenanlagen	Bänke		Pauschal	1.000,00 €
590	Sonst. Maßn. für Außenanlagen			Pauschal	2.000,00 €
500	Außenanlagen	(In extra Kalkulation "Platz" erfasst)			29.647,00 €

600	Ausstattung und Kunstwerke				0,00 €
-----	----------------------------	--	--	--	--------

710	Bauherrenaufgaben			pauschal	50.000 €
720	Vorbereitung der Objektplanung			pauschal	10.000 €
730	Architekten- und Ingenieurleist.	18%	auf Ko.gr. 300 + 400 + 500		1.020.634 €
740	Gutachten und Beratung			pauschal	5.000 €
750	Kunst			pauschal	- €
760	Finanzierung	2 Jahre	(8% x 1 Jahre)		360.000 €
770	Allgemeine Baunebenkosten			pauschal	50.000 €
790	Sonstige Baunebenkosten (zur Rundung gewählt)			pauschal	266 €
700	Baunebenkosten				1.445.900,00 €

Gesamtkosten (GK)					7.190.257,49 €
--------------------------	--	--	--	--	-----------------------

Kenndaten :	GK/HNF	2.512 €/qm
	GK/BGF	2.010 €/qm

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Parkhaus Gera Mitte
 in: Gera, Thüringen
 Baujahr: 2015

Gebäudedaten:

Summe HNF	12.112,20 qm
BGF	13.458,00 qm
Anmerkung:	BGF/HNF=90%

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	2.897	qm	0,00 €	- €
122 Gerichtsgebühren	0,00%			0,00 €
123 Notariatsgebühren	0,00%			0,00 €
124 Maklerprovision	0,00%			0,00 €
125 Grunderwerbssteuer	0,00%			0,00 €
120 Grundstücksnebenkosten	0,00%			0,00 €
130 Freimachen				0,00 €
100 Grundstück				0,00 €

200 Herrichten und Erschließen				0,00 €
--------------------------------	--	--	--	--------

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	Menge	KKW € laut BKI	Kosten € Neu	Anteil	Kosten € Sanierung
310	Baugrube	m³ BGI	25.840		0	0%	-
320	Gründung	m² GRF	2.243		0	0%	-
330	Außenwände	m² AWF	3.497	530	1.853.410	115%	2.131.422
340	Innenwände	m² IWF	-		0	0%	-
350	Decken	m² DEF	-		0	0%	-
360	Dächer	m² DAF	-		0	0%	-
370	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	13.458	0	0	0%	-
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	m² BGF	13.458	65	874.770	10%	87.477
300	Bauwerk - Baukonstruktionen					Σ300:	2.218.899
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m² BGF	13.458		0	0%	-
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	13.458		0	0%	-
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	13.458		0	0%	-
440	Starkstromanlagen	m² BGF	13.458		0	0%	-
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	m² BGF	13.458		0	0%	-
460	Förderanlagen	m² BGF	13.458		0	0%	-
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	13.458		0	0%	-
480	Gebäudeautomation	m² BGF	13.458		0	0%	-
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	m² BGF	13.458		0	0%	-
400	Bauwerk - Technische Anlagen					Σ400:	-
Summe 300+400						Σ300+400:	2.218.899

300 + 400 Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau							2.218.899,00 €
--	--	--	--	--	--	--	-----------------------

510	Geländeflächen (Grünfläche)	388	qm	43,00 €/qm	16.684,00 €
520	Befestigte Flächen	253	qm	40,00 €/qm	10.120,00 €
530	Baukonstr. in Außenanlagen (Treppen)	0		0,00 €/m	0,00 €
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen	Beleuchtung		Pauschal	15.000,00 €
550	Einbauten in Außenanlagen				0,00 €
590	Sonst. Maßn. für Außenanlagen			Pauschal	5.000,00 €
500	Außenanlagen				46.804,00 €

600 Ausstattung und Kunstwerke					0,00 €
--------------------------------	--	--	--	--	--------

710	Bauherrenaufgaben			pauschal	20.000 €
720	Vorbereitung der Objektplanung			pauschal	5.000 €
730	Architekten- und Ingenieurleist.	10% auf Ko.gr. 300 + 400 + 500			226.570 €
740	Gutachten und Beratung			pauschal	5.000 €
750	Kunst				0,00 €
760	Finanzierung	1 Jahre (8% x 0,5 Jahre)			110.000 €
770	Allgemeine Baunebenkosten			pauschal	20.000 €
790	Sonstige Baunebenkosten (zur Rundung gewählt)			pauschal	30 €
700	Baunebenkosten				366.600,00 €

Gesamtkosten (GK)					2.632.303,00 €
--------------------------	--	--	--	--	-----------------------

Kenndaten :	GK/HNF	217 €/qm
	GK/BGF	196 €/qm

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Neubauten
 in: Gera, Thüringen
 Baujahr: 2015

Gebäudedaten:

Summe HNF	18.712,40 qm
BGF	22.820,00 qm
Anmerkung:	BGF/HNF=82%

<i>Kostengruppe</i>	<i>Menge</i>	<i>Einheit</i>	<i>Kennwerte</i>	<i>Kosten</i>
100 Grundstück	8.792	qm	65,00 €/qm	571.480 €
200 Herrichten und Erschließen	8.792	qm	36,00 €/qm	316.512 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	22.820	qm	650,00 €/qm	14.833.000,00 €
400 Techn. Ausbau	22.820	qm	140,00 €/qm	3.194.800,00 €
500 Außenanlagen	2.000	qm	45,00 €/qm	90.000,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	0	qm	0,00 €/qm	0,00 €
700 Baunebenkosten	22.820	qm	120,00 €/qm	2.738.400,00 €
Gesamtkosten (GK)				21.744.192,00 €

Kenndaten :

<i>GK/HNF</i>	<i>1.162 €/qm</i>
<i>GK/BGF</i>	<i>953 €/qm</i>

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Platz vor dem Kultur- und Kongresszentrum Gera
 in: Gera, Thüringen
 Baujahr: 2015

Gebäudedaten:	Grundstück Fläche	25.916,00 qm
		25.916,00 qm

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
100 Grundstück	25.916 qm		0,00 €/qm	0,00 €
Kosten 0,00€, da der Platz Eigentum der Stadt ist				
200 Herrichten und Erschließen	25.916 qm		0,00 €/qm	0,00 €
Kosten 0,00€, da keine Erschließungskosten anfallen				
300 + 400 Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau	25.916 qm		0,00 €/qm	0,00 €
Sämtliche Kosten in der KG 500 erfasst als Außenanlagen				
510 Geländeflächen (Rohplanie)	25.916 qm		15,00 €/qm	388.740,00 €
520 Befestigte Flächen				
521 Wege	6.838 qm		120,00 €/qm	820.560,00 €
522 Straßen	1.584 qm		70,00 €/qm	110.880,00 €
523 Plätze	10.110 qm		220,00 €/qm	2.224.200,00 €
530 Baukonstr. in Außenanlagen				
533 Stützmauern	963 m		650,00 €/m	625.950,00 €
534 Treppen	585 qm		1.200,00 €/qm	702.000,00 €
538 Wasserfläche	461 qm		600,00 €/qm	276.600,00 €
540 Techn. Anlagen in Außenanlagen	25.916 qm		30,00 €/qm	777.480,00 €
570 Pflanz- und Saatflächen	6.350 qm		55,00 €/qm	349.250,00 €
500 Außenanlagen				6.275.660,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke				0,00 €
700 Baunebenkosten	25.916 qm		25,00 €/qm	647.900,00 €
Gesamtkosten (GK)				6.923.560,00 €

Anmerkung: In der Kalkulation sind die Kosten für die Umgestaltung des Marktplatzes und des Johannis-Platzes nicht enthalten.

Kenndaten :	GK/HNF	267 €/qm
	GK/BGF	267 €/qm

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: MA3 Bauen im Bestand, KuK Gera

in: Gera, Thüringen

Baujahr: 2015

<i>Zusammenstellung:</i>	<i>GF</i>	<i>BGF</i>	<i>HNF</i>	<i>GK</i>	<i>GK/HNF</i>	<i>GK/BGF</i>
Kultur- und Kongresszentrum	7.473 qm	19.940 qm	11.964 qm	33.530.131 €	2.803 €/qm	1.682 €/qm
Funktionsgebäude	1.216 qm	3.578 qm	2.862 qm	7.190.257 €	2.512 €/qm	2.010 €/qm
Parkhaus	2.897 qm	13.458 qm	12.112 qm	2.632.303 €	217 €/qm	196 €/qm
Neubebauung	8.792 qm	22.820 qm	18.712 qm	21.744.192 €	1.162 €/qm	953 €/qm
Patz Neugestaltung	25.916 qm	---	---	6.923.560 €	267 €/qm *	267 €/qm *
Gesamtsumme:	46.294 qm	59.796 qm	45.651 qm	72.020.443 €	1.578 €/qm	1.204 €/qm

* Anmerkung GK/GF

Kultur und Kongresszentrum Gera

Kostenrahmen-Berechnung

Bauen im Bestand



Fachhochschule Erfurt
Architektur MA3
Wintersemester 14/15

Nicol Meister
10086153

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Kultur- und Kongresszentrum, Hauptgebäude
in: Gera

Gebäudedaten:

Summe HNF
BGF

13.057,00 qm
17.717,00 qm

Baujahr: 2015

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	8.445	qm	50 €	422.250 €
122 Gerichtsgebühren	1,00%			4.223 €
123 Notariatsgebühren	1,00%			4.223 €
124 Maklerprovision		*)		- €
125 Grunderwerbssteuer	5,00%			21.113 €
120 Grundstücksnebenkosten	7,00%			29.558 €
130 Freimachen				
100 Grundstück				451.808 €

*) Fällt an, wenn Grundstück von Makler vermittelt wurde.

200 Herrichten und Erschließen				- €
---------------------------------------	--	--	--	------------

300 + 40 Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau	25.656	qm	1.000,00 €/qm	25.656.000,00 €
---	---------------	-----------	----------------------	------------------------

510 Geländeflächen	615	qm	8,51 €/qm	0,00 €
520 Befestigte Flächen	7.829	qm	70,00 €/qm	548.030,00 €
530 Baukonstr. in Außenanlagen	7.829	qm	14,10 €/qm	110.388,90 €
540 Techn. Anlagen in Außenanlagen	7.829	qm	8,50 €/qm	66.546,50 €
550 Einbauten in Außenanlagen	7.829	qm	0,90 €/qm	7.046,10 €
590 Sonst. Maßn. für Außenanlagen	7.829	qm	2,33 €/qm	18.241,57 €
500 Außenanlagen				750.253,07 €

600 Ausstattung und Kunstwerke				0,00 €
---------------------------------------	--	--	--	---------------

700 Baunebenkosten				3.000.000,00 €
---------------------------	--	--	--	-----------------------

Gesamtkosten (GK)				29.858.060,57 €
--------------------------	--	--	--	------------------------

Kenndaten :

GK/HNF	2.287 €/qm
GK/BGF	1.685 €/qm

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Kultur- und Kongresszentrum, Nebengebäude
in: Gera

Gebäudedaten:

Summe HNF	3.120,00 qm
BGF	3.524,00 qm

Baujahr: 2015

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	874	qm	50 €	43.700 €
122 Gerichtsgebühren	1,00%			437 €
123 Notariatsgebühren	1,00%			437 €
124 Maklerprovision		*)		- €
125 Grunderwerbssteuer	5,00%			2.185 €
120 Grundstücksnebenkosten	7,00%			3.059 €
130 Freimachen				
100 Grundstück				46.759 €

*) Fällt an, wenn Grundstück von Makler vermittelt wurde.

200 Herrichten und Erschließen				- €
---------------------------------------	--	--	--	------------

300 + 400 Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau	3.483	qm	500,00 €/qm	1.741.500,00 €
--	--------------	-----------	--------------------	-----------------------

510 Geländeflächen	0	qm	0,00 €/qm	0,00 €
520 Befestigte Flächen	0	qm	0,00 €/qm	0,00 €
530 Baukonstr. in Außenanlagen	0	qm	0,00 €/qm	0,00 €
540 Techn. Anlagen in Außenanlagen	0	qm	0,00 €/qm	0,00 €
550 Einbauten in Außenanlagen	0	qm	0,00 €/qm	0,00 €
590 Sonst. Maßn. für Außenanlagen	0	qm	0,00 €/qm	0,00 €
500 Außenanlagen				0,00 €

600 Ausstattung und Kunstwerke				2.000,00 €
---------------------------------------	--	--	--	-------------------

700 Baunebenkosten				300.000,00 €
---------------------------	--	--	--	---------------------

Gesamtkosten (GK)				2.090.259,00 €
--------------------------	--	--	--	-----------------------

Kenndaten :

GK/HNF	670 €/qm
GK/BGF	593 €/qm

Wohnbau Altenheim 1

Nicol Meister, Kultur- und Kongresszentrum Gera

bpm

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Neubau Altenpflegeheim

Gebäudedaten:

Summe HNF

4.920,00 qm

in: Gera

BGF

5.391,00 qm

Baujahr: 2015

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	7.409	qm	50 €	370.450 €
122 Gerichtsgebühren	1,00%			3.705 €
123 Notariatsgebühren	1,00%			3.705 €
124 Maklerprovision		*)		- €
125 Grunderwerbssteuer	5,00%			18.523 €
120 Grundstücksnebenkosten	7,00%			25.932 €
130 Freimachen				
100 Grundstück				396.382 €

*) Fällt an, wenn Grundstück von Makler vermittelt wurde.

200 Herrichten und Erschließen	- €
---------------------------------------	------------

300 + 400 Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau	5.391	qm	1.124,00 €/qm	6.059.484,00 €
--	-------	----	---------------	----------------

510 Geländeflächen	2.349	qm	8,50 €/qm	19.966,50 €
520 Befestigte Flächen	5.060	qm	70,00 €/qm	354.200,00 €
530 Baukonstr. in Außenanlagen			5.000,00 €/qm	0,00 €
540 Techn. Anlagen in Außenanlagen	5.060		8,50 €/qm	43.010,00 €
550 Einbauten in Außenanlagen	5.060		0,60 €/qm	3.036,00 €
590 Sonst. Maßn. für Außenanlagen	5.060		2,33 €/qm	11.789,80 €
500 Außenanlagen				432.002,30 €

600 Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
---------------------------------------	---------------

700 Baunebenkosten	300.000,00 €
---------------------------	---------------------

Gesamtkosten (GK)	7.187.867,80 €
--------------------------	-----------------------

Kenndaten :

GK/HNF	1.461 €/qm
GK/BGF	1.333 €/qm

Wohnbau Altenheim 2

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Neubau Altenpflegeheim
in: Gera

Gebäudedaten:

Summe HNF	1.850,00 qm
BGF	2.334,00 qm

Baujahr: 2015

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	7.409	qm	50 €	370.450 €
122 Gerichtsgebühren	1,00%			3.705 €
123 Notariatsgebühren	1,00%			3.705 €
124 Maklerprovision		*)		- €
125 Grunderwerbssteuer	5,00%			18.523 €
120 Grundstücksnebenkosten	7,00%			25.932 €
130 Freimachen				
100 Grundstück				396.382 €

*) Fällt an, wenn Grundstück von Makler vermittelt wurde.

200 Herrichten und Erschließen	- €
---------------------------------------	------------

300 + 400 Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau	2.334	qm	1.124,00 €/qm	2.623.416,00 €
--	--------------	-----------	----------------------	-----------------------

510 Geländeflächen	2.349	qm	8,50 €/qm	19.966,50 €
520 Befestigte Flächen	5.060	qm	70,00 €/qm	354.200,00 €
530 Baukonstr. in Außenanlagen			5.000,00 €/qm	0,00 €
540 Techn. Anlagen in Außenanlagen	5.060		8,50 €/qm	43.010,00 €
550 Einbauten in Außenanlagen	5.060		0,60 €/qm	3.036,00 €
590 Sonst. Maßn. für Außenanlagen	5.060		2,33 €/qm	11.789,80 €
500 Außenanlagen				432.002,30 €

600 Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
---------------------------------------	---------------

700 Baunebenkosten	300.000,00 €
---------------------------	---------------------

Gesamtkosten (GK)	3.751.799,80 €
--------------------------	-----------------------

Kenndaten :

GK/HNF	2.028 €/qm
GK/BGF	1.607 €/qm

Wohnbau Altenheim 3

Nicol Meister, Kultur- und Kongresszentrum Gera

bpm

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Neubau Altenpflegeheim
in: Gera

Gebäudedaten:

Summe HNF	4.920,00 qm
BGF	5.391,00 qm

Baujahr: 2015

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	7.409	qm	50 €	370.450 €
122 Gerichtsgebühren	1,00%			3.705 €
123 Notariatsgebühren	1,00%			3.705 €
124 Maklerprovision		*)		- €
125 Grunderwerbssteuer	5,00%			18.523 €
120 Grundstücksnebenkosten	7,00%			25.932 €
130 Freimachen				
100 Grundstück				396.382 €

*) Fällt an, wenn Grundstück von Makler vermittelt wurde.

200 Herrichten und Erschließen	- €
---------------------------------------	------------

300 + 400	Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau	5.391	qm	1.124,00 €/qm	6.059.484,00 €
------------------	--	--------------	-----------	----------------------	-----------------------

510	Geländeflächen	2.349	qm	8,50 €/qm	19.966,50 €
520	Befestigte Flächen	5.060	qm	70,00 €/qm	354.200,00 €
530	Baukonstr. in Außenanlagen			5.000,00 €/qm	0,00 €
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen	5.060		8,50 €/qm	43.010,00 €
550	Einbauten in Außenanlagen	5.060		0,60 €/qm	3.036,00 €
590	Sonst. Maßn. für Außenanlagen	5.060		2,33 €/qm	11.789,80 €
500	Außenanlagen				432.002,30 €

600 Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
---------------------------------------	---------------

700 Baunebenkosten	300.000,00 €
---------------------------	---------------------

Gesamtkosten (GK)	7.187.867,80 €
--------------------------	-----------------------

Kenndaten :

GK/HNF	1.461 €/qm
GK/BGF	1.333 €/qm

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Freiflächen

Geländeﬂäche

BGF

20.485,00 qm

in: Gera

Baujahr: 2015

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	9.000	qm	94 €	846.000 €
122 Gerichtsgebühren	1,00%			8.460 €
123 Notariatsgebühren	1,00%			8.460 €
124 Maklerprovision		*)		- €
125 Grunderwerbssteuer	5,00%			42.300 €
120 Grundstücksnebenkosten	7,00%			59.220 €
130 Freimachen				
100 Grundstück				905.220 €

*) Fällt an, wenn Grundstück von Makler vermittelt wurde.

200 Herrichten und Erschließen				- €
---------------------------------------	--	--	--	------------

300 + 40(Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau	0	qm	0,00 €/qm	0,00 €
--	----------	-----------	------------------	---------------

510 Geländeﬂächen	9.971	qm	38,00 €/qm	378.898,00 €
520 Befestigte Flächen	10.791	qm	94,00 €/qm	1.014.354,00 €
530 Baukonstr. in Außenanlagen	0	qm		0,00 €
540 Techn. Anlagen in Außenanlagen	10.791	qm	20,00 €/qm	20,00 €
550 Einbauten in Außenanlagen	10.791	qm	8,00 €/qm	8,00 €
590 Sonst. Maßn. für Außenanlagen	10.791	qm	1,00 €/qm	0,00 €
500 Außenanlagen				1.393.280,00 €

600 Ausstattung und Kunstwerke				0,00 €
---------------------------------------	--	--	--	---------------

700 Baunebenkosten				500.000,00 €
---------------------------	--	--	--	---------------------

Gesamtkosten (GK)				2.798.500,00 €
--------------------------	--	--	--	-----------------------

Kenndaten :

GK/BGF

137 €/qm

Summe Kostenbetrachtung

Summe Kostenbetrachtung

Projektteile	Freifläsche	HNF	BGF	GK/HNF	GK/BGF	Gesamtkosten
Hauptgebäude KuK	8.445 m ²	13.057 m ²	17.717 m ²	2.287 €/m ²	1.685 €/m ²	29.858.060,00 €
Nebengebäude KuK	874 m ²	3.120 m ²	3.524 m ²	670 €/m ²	593 €/m ²	2.090.259,00 €
Altenpflegeheim 1	7.409 m ²	4.920 m ²	5.391 m ²	1.461 €/m ²	1.333 €/m ²	7.187.867,80 €
Altenpflegeheim 2	7.409 m ²	1.850 m ²	2.334 m ²	2.028 €/m ²	1.607 €/m ²	3.751.799,80 €
Altenpflegeheim 3	7.409 m ²	4.920 m ²	5.391 m ²	1.461 €/m ²	1.333 €/m ²	7.187.867,80 €
Freifläche	9.000 m ²		20.485 m ²		137 €/m ²	2.798.500,00 €
Summe						52.874.354,40 €

Kultur und Kongresszentrum Gera

Kostenrahmen-Berechnung

Bauen im Bestand



Fachhochschule Erfurt
Architektur MA3
Wintersemester 14/15

Timur Kolsuz
10083532

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Wohngebiet Nord

Gebäudedaten:

Summe HNF 3.424,70 qm

BGF 4.130,10 qm

Baujahr: 2015

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	7.409	qm	50 €	370.435 €
122 Gerichtsgebühren	1,00%			3.704 €
123 Notariatsgebühren	1,00%			3.704 €
124 Maklerprovision		*)		- €
125 Grunderwerbssteuer	5,00%			18.522 €
120 Grundstücksnebenkosten	7,00%			25.930 €
130 Freimachen				
100 Grundstück				396.365 €

*) Fällt an, wenn Grundstück von Makler vermittelt wurde.

200 Herrichten und Erschließen	1.377	qm	39 DM	53.703 €
---------------------------------------	--------------	-----------	--------------	-----------------

300 + 400 Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau	4.130	qm	889,00 €/qm	3.671.747,80 €
--	--------------	-----------	--------------------	-----------------------

510 Geländeflächen	2.349	qm	8,50 €/qm	19.966,50 €
520 Befestigte Flächen	5.060	qm	70,00 €/qm	354.179,00 €
530 Baukonstr. in Außenanlagen			5.000,00 €/qm	5.000,00 €
540 Techn. Anlagen in Außenanlagen	5.060	qm	8,50 €/qm	43.010,00 €
550 Einbauten in Außenanlagen	5.060	qm	0,60 €/qm	3.036,00 €
590 Sonst. Maßn. für Außenanlagen	5.060	qm	2,33 €/qm	11.789,80 €
500 Außenanlagen				436.981,30 €

600 Ausstattung und Kunstwerke				2.000,00 €
---------------------------------------	--	--	--	-------------------

700 Baunebenkosten				1,00 €
---------------------------	--	--	--	---------------

Gesamtkosten (GK)				4.560.798,55 €
--------------------------	--	--	--	-----------------------

Kenndaten :	GK/HNF	1.332 €/qm
	GK/BGF	1.104 €/qm

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: PARK
in:
Baujahr: 2015

Gebäudedaten:

Summe HNF	1,00 qm
BGF	7.926,80 qm

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	7.927	qm	50 €	396.340 €
122 Gerichtsgebühren	1,00%			3.963 €
123 Notariatsgebühren	1,00%			3.963 €
124 Maklerprovision		*)		- €
125 Grunderwerbssteuer	5,00%			19.817 €
120 Grundstücksnebenkosten	7,00%			27.744 €
130 Freimachen				
100 Grundstück				424.084 €

*) Fällt an, wenn Grundstück von Makler vermittelt wurde.

200 Herrichten und Erschließen				1 €
---------------------------------------	--	--	--	------------

300 + 400 Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau	1	qm	1,00 €/qm	1,00 €
--	----------	-----------	------------------	---------------

510 Geländeflächen	3.246	qm	8,51 €/qm	27.620,06 €
520 Befestigte Flächen	4.681	qm	70,00 €/qm	327.685,47 €
530 Baukonstr. in Außenanlagen	4.681	qm	14,10 €/qm	66.005,22 €
540 Techn. Anlagen in Außenanlagen	4.681	qm	8,50 €/qm	39.790,38 €
550 Einbauten in Außenanlagen	4.681	qm	0,90 €/qm	4.213,10 €
590 Sonst. Maßn. für Außenanlagen	4.681	qm	2,33 €/qm	10.907,24 €
500 Außenanlagen				476.221,46 €

600 Ausstattung und Kunstwerke				2.000,00 €
---------------------------------------	--	--	--	-------------------

700 Baunebenkosten				1,00 €
---------------------------	--	--	--	---------------

Gesamtkosten (GK)				902.308,26 €
--------------------------	--	--	--	---------------------

Kenndaten :

GK/HNF	902.308 €/qm
GK/BGF	114 €/qm

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: KUK mit Stadtplatz
in:
Baujahr: 2015

Gebäuedaten:

Summe HNF	21.522,08 qm
BGF	25.655,73 qm

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	8.445	qm	50 €	422.231 €
122 Gerichtsgebühren	1,00%			4.222 €
123 Notariatsgebühren	1,00%			4.222 €
124 Maklerprovision		*)		- €
125 Grunderwerbssteuer	5,00%			21.112 €
120 Grundstücksnebenkosten	7,00%			29.556 €
130 Freimachen				
100 Grundstück				451.787 €

*) Fällt an, wenn Grundstück von Makler vermittelt wurde.

200 Herrichten und Erschließen	4.692		50 DM	234.600 €
---------------------------------------	--------------	--	--------------	------------------

300 + 400 Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau	25.656	qm	1.000,00 €/qm	25.655.726,00 €
--	---------------	-----------	----------------------	------------------------

510 Geländeflächen	615	qm	8,51 €/qm	5.236,20 €
520 Befestigte Flächen	7.829	qm	70,00 €/qm	548.052,33 €
530 Baukonstr. in Außenanlagen	7.829	qm	14,10 €/qm	110.393,40 €
540 Techn. Anlagen in Außenanlagen	7.829	qm	8,50 €/qm	66.549,21 €
550 Einbauten in Außenanlagen	7.829	qm	0,90 €/qm	7.046,39 €
590 Sonst. Maßn. für Außenanlagen	7.829	qm	2,33 €/qm	18.242,31 €
500 Außenanlagen				755.519,84 €

600 Ausstattung und Kunstwerke				2.000,00 €
---------------------------------------	--	--	--	-------------------

700 Baunebenkosten				1,00 €
---------------------------	--	--	--	---------------

Gesamtkosten (GK)				27.099.634,28 €
--------------------------	--	--	--	------------------------

Kenndaten :

GK/HNF	1.259 €/qm
GK/BGF	1.056 €/qm

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Wohngebiet Nord

Gebäudedaten:

Summe HNF

4.012,44 qm

BGF

4.012,44 qm

Baujahr: 2015

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	4.012	qm	50 €	200.622 €
122 Gerichtsgebühren	1,00%			2.006 €
123 Notariatsgebühren	1,00%			2.006 €
124 Maklerprovision		*)		- €
125 Grunderwerbssteuer	5,00%			10.031 €
120 Grundstücksnebenkosten	7,00%			14.044 €
130 Freimachen				
100 Grundstück				214.665 €

*) Fällt an, wenn Grundstück von Makler vermittelt wurde.

200 Herrichten und Erschließen	4.012	qm	39 DM	156.468 €
---------------------------------------	--------------	-----------	--------------	------------------

300 + 400 Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau	4.012	qm	400,00 €/qm	1.604.976,00 €
--	--------------	-----------	--------------------	-----------------------

510 Geländeflächen	0	qm	8,50 €/qm	0,00 €
520 Befestigte Flächen	0	qm	70,00 €/qm	0,00 €
530 Baukonstr. in Außenanlagen			0,00 €/qm	0,00 €
540 Techn. Anlagen in Außenanlagen			0,00 €/qm	0,00 €
550 Einbauten in Außenanlagen			0,00 €/qm	0,00 €
590 Sonst. Maßn. für Außenanlagen			0,00 €/qm	0,00 €
500 Außenanlagen				0,00 €

600 Ausstattung und Kunstwerke				0,00 €
---------------------------------------	--	--	--	---------------

700 Baunebenkosten				0,00 €
---------------------------	--	--	--	---------------

Gesamtkosten (GK)				1.976.109,27 €
--------------------------	--	--	--	-----------------------

Kenndaten :

GK/HNF	492 €/qm
GK/BGF	492 €/qm

Gesamtkosten nach DIN 276

Objekt: Wohngebiet Nord

Gebäudedaten:

Summe HNF

3.121,76 qm

BGF

3.483,06 qm

Baujahr: 2015

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kennwerte	Kosten
110 Grundstückswert	874	qm	50 €	43.721 €
122 Gerichtsgebühren	1,00%			437 €
123 Notariatsgebühren	1,00%			437 €
124 Maklerprovision		*)		- €
125 Grunderwerbssteuer	5,00%			2.186 €
120 Grundstücksnebenkosten	7,00%			3.060 €
130 Freimachen				
100 Grundstück				46.781 €

*) Fällt an, wenn Grundstück von Makler vermittelt wurde.

200 Herrichten und Erschließen		qm	0 DM	- €
---------------------------------------	--	-----------	-------------	------------

300 + 400 Bauwerk - Baukonstruktion + Techn. Ausbau	3.483	qm	500,00 €/qm	1.741.530,00 €
--	--------------	-----------	--------------------	-----------------------

510 Geländeflächen	0	qm	8,50 €/qm	0,00 €
520 Befestigte Flächen	0	qm	70,00 €/qm	0,00 €
530 Baukonstr. in Außenanlagen			0,00 €/qm	0,00 €
540 Techn. Anlagen in Außenanlagen			0,00 €/qm	0,00 €
550 Einbauten in Außenanlagen			0,00 €/qm	0,00 €
590 Sonst. Maßn. für Außenanlagen			0,00 €/qm	0,00 €
500 Außenanlagen				0,00 €

600 Ausstattung und Kunstwerke				0,00 €
---------------------------------------	--	--	--	---------------

700 Baunebenkosten				1,00 €
---------------------------	--	--	--	---------------

Gesamtkosten (GK)				1.788.312,47 €
--------------------------	--	--	--	-----------------------

Kenndaten :

GK/HNF	573 €/qm
GK/BGF	513 €/qm

Zusammenfassung							
Objekt Projekt	Freifläche	Kosten FR.	HNF	BGF	GK/HNF	GK/BGF	Gesamtkosten
Wohnbebauung	7408,71m ²	436.981,30 €	3424,7m ²	4130,1m ²	1331,73€/m ²	1104,28€/m ²	4.560.798,55 €
Park	7926,81m ²	476.221,46 €	0	7926,80m ²	0	113,83€/m ²	902.308,26 €
KUK Stadtplatz	8444,62m ²	755.519,84 €	21522,08m ²	25655,73m ²	1259,15€/m ²	1056,28€/m ²	27.099.634,28 €
Parkhaus			4012,44m ²	4012,44m ²	492,49€/m ²	492,49€/m ²	1.976.109,27 €
Bürogebäude			3121,76m ²	3483,06m ²	572,85€/m ²	513,85€/m ²	1.788.312,47 €
Gesamtkosten							36.327.162,83 €