

1

1300-170
Rathaus

Objektübersicht

2



Kosten	Eigentümer
Kennwerte	exkl. Außenanlagen
Land	bis 2.Ebene DIN 18960
Kreis	Baden-Württemberg
Baujahr	Ulm
m³ BRI	1370
m² BGF	25.009
m² NF	7.783
	4.776

3

1.969 €/Arbeitsplatz*a

10 €/m³ BRI*a

32 €/m² BGF*a

52 €/m² NF*a

Eigentümer:
Stadt Ulm
Marktplatz 1
89073 Ulm

Bewirtschafter:
Stadt Ulm
Abteilung Planung, Bau und
Unterhalt
Schwambergerstraße 1
89073 Ulm



4



Erläuterungen nebenstehender Tabellen und Abbildungen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer und sind Jahreswerte.
Kostenstand 2.Quartal 2011.

Objektübersicht

①

BKI-Objektnummer und -bezeichnung.

②

Eckdaten zum Objekt (z.B. Bundesland, Landkreis, Baujahr, Brutto-Rauminhalt, Brutto-Grundfläche und Nutzfläche) und zum Umfang einer Objektdokumentation (Kennwerte und Kosten). Dabei steht die Angabe „inkl. Außenanlagen“ für die Dokumentation eines Objekts, bei dem die Nutzungskosten zum Bauwerk (Baukonstruktionen und Technische Anlagen), zur Ausstattung sowie zu den Außenanlagen (z.B. Reinigung und Pflege von Außenanlagen) erfasst sind. Die Angabe „exkl. Außenanlagen“ verdeutlicht, dass bei dieser Dokumentation lediglich die Nutzungskosten des Bauwerks und der Ausstattung dargestellt sind.

Unter dem Stichwort „Kosten“ ist darüber hinaus benannt, ob es sich um eine Dokumentation der Vollkosten eines Objekts handelt (Summe der Kosten auf Seiten des Eigentümers und des Nutzers) oder lediglich um partielle Betrachtungen (z.B. ausschließlich die Kosten auf Seiten des Eigentümers ohne die nutzer- bzw. mieterseitig anfallenden Kosten der Versorgung für Wasser, Wärme, Strom und dgl.).

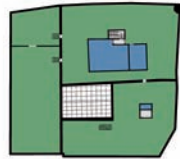
③

Kostenkennwerte für Betriebs- und Instandsetzungskosten (nach DIN 18960:2008-02) bezogen auf:

- BRI: Brutto-Rauminhalt (DIN 277:2005-02)
- BGF: Brutto-Grundfläche (DIN 277:2005-02)
- NF: Nutzfläche (DIN 277:2005-02)
- Nutzeinheiten

④

Fotos des Objekts.



Dachgeschoss



4. Obergeschoss



3. Obergeschoss



2. Obergeschoss



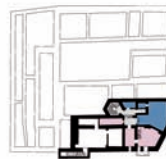
1. Obergeschoss



Zwischengeschoss



1. Untergeschoss



2. Untergeschoss



NF1 Wohnen und Aufenthalt	NF4 Lagern, Verteilen und Verkaufen	NF7 Sonstige Nutzflächen
NF2 Büroarbeit	NF5 Bildung, Unterricht und Kultur	TF Technische Funktionsfläche
NF3 Prod., Hand- und Maschinenarb., Experimente	NF6 Heilen und Pflegen	VF Verkehrsfläche

Erläuterungen nebenstehender Zeichnungen

Erläuternde Zeichnungen

In Ergänzung zu den Fotos der Objektübersicht werden erläuternde Zeichnungen (Grundrisse und Ansichten) dargestellt. Die Planunterlagen enthalten Angaben zum Objekt, wie beispielsweise zur Gebäudetypologie, zum Tragwerk oder zur Art der Erschließung. Die Grundrisse sind farblich in den Nutzungsarten der DIN 277-2:2005-02 angelegt.

1300-170
Rathaus

Objektbeschreibung

1

Nutzung

2 Untergeschosse

Aufzug (5 m²), Batterieraum (27 m²), Erschließung (25 m²), Flur (57 m²), Hauptverteiler (22 m²), Heiztechnik (44 m²), Installationen (6 m²), Kommunikationsanlage Zentrale (44 m²), Lager (114 m²), Maschinenraum Aufzug (5 m²), Strom und Klimatechnik (15 m²), Traforaum (29 m²), Zähler (14 m²).

4

4 Obergeschosse

Abstellraum (83 m²), Aktei (215 m²), Aufzug (10 m²), Besprechung (104 m²), Büro (1.019 m²), Büro Bürgermeister (34 m²), Büro Oberbürgermeister (35 m²), Erschließung (90 m²), Erste-Hilfe-Raum (24 m²), Flur (353 m²), Foyer (590 m²), Garderobe (14 m²), Hausdruckerei (51 m²), Installation (4 m²), Installationen (13 m²), Putzraum (20 m²), Serverraum (33 m²), Sitzungssaal (434 m²), Sozialraum (42 m²), Technik (36 m²), Technik Klima (6 m²), Technik Sitzungssaal (2 m²), Technikraum (19 m²), Teeküche (39 m²), Telefonzentrale (37 m²), Trauung (50 m²), Treppe (129 m²), Vorbereich Büro (31 m²), Vorraum Anmeldung (24 m²), Vorraum Büro (88 m²), WC (112 m²), Wartebereich (42 m²), Warteflur (125 m²), Windfang (12 m²).

5

1 Dachgeschoss

Aufzug (6 m²), Dachraum (1.372 m²), Flur (4 m²), Installationen (4 m²), Kältemaschine (30 m²), Lufttechnische Zentrale (81 m²), Treppe (9 m²).

1 Zwischengeschosse

Aufzug (3 m²), Botenmeisterei (67 m²), Flur (117 m²), Installationen (3 m²), Müllraum (7 m²), Treppe (16 m²), WC (4 m²).

2

Nutzeinheiten

Sanitäräume: 12
Arbeitsplätze: 125
Büroäume: 49
Eingänge: 3

3

Besonderer Kosteneinfluss

Nutzung

Verwaltungsgebäude, keine Kernnutzung im untersten Geschoss, 100 EDV-Arbeitsplätze im Gebäude.

Objekt

Standard der Außentüren und -fenster: 100% Zweischiebenverglasung, 100% der Rahmen aus Holz, Zu- und Abluftanlage, Heizungssteuerung Tagesprogramm, 100% der Raumheizflächen Heizkörper, Nordfassade: 100% schwere, einschalige Außenwand, 30% Glasflächenanteil, Ostfassade: 100% schwere, einschalige Außenwand, 30% Glasflächenanteil, Südfassade: 100% schwere, einschalige Außenwand, 30%

Glasflächenanteil, Westfassade: 100% schwere, einschalige Außenwand, 30% Glasflächenanteil, oberstes Geschoss nicht ausgebaut, Wärmedämmung des Daches nicht vorhanden, Wärmedämmung der Außenwände nicht vorhanden, Wärmedämmung der Bodenplatte nicht vorhanden, 1 Aufzug, 5 Aufzugshaltepunkte, Gebäude steht komplett unter Denkmalschutz.

Grundstück

Standort: innerstädtisch
Bauraum: beengt
Neigung: ebenes Gelände

Betrieb

Durchschnittliche Betriebskosten:

Fernwärme: Kosten für Fernwärme, Strom: Kosten für Strom, Unterhaltsreinigung: regelmäßige Unterhaltsreinigung, Leeren von Abfallbehältern, Reinigung fremdvergeben, Sonderreinigung des Inventars, Reinigung und Pflege von Gebäuden, sonstiges: Kammerjäger; Reinigungsmaterial, Inspektion und Wartung der Technischen Anlagen: Wartung von Aufzügen; Wartung der Brandmeldeanlage; Elektroarbeiten; Wartung von lufttechnischen Anlagen; Inspektion der Heizungsanlage; Wartung der Beleuchtung; Wartung der Heizungsanlage; kleine Wartungsarbeiten; Wartung von Sanitäranlagen; Wartungsarbeiten an den Batterieanlagen; Wartung der Schwachstromanlagen, Bedienung, Inspektion und Wartung, sonstiges: gärtnerische Arbeiten an Blumenkästen, Versicherungsbeiträge: Gebäudebrandversicherung.

Instandsetzung

Geringe Instandsetzungskosten:

1. Erhebungsjahr: Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen: Instandsetzung von Sanitäranlagen, Lufttechnische Anlagen: Instandsetzung lufttechnischer Anlagen, Starkstromanlagen: Elektroarbeiten, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen: Instandsetzung der Brandmeldeanlagen, Förderanlagen: Instandsetzung der Aufzuganlagen, Ausstattung: Beschaffung und Austausch von Möbeln, Kunstwerke: Restaurierungsarbeiten.
2. Erhebungsjahr: Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen: Instandsetzung von Sanitäranlagen, Lufttechnische Anlagen: Instandsetzung lufttechnischer Anlagen, Ausstattung: Beschaffung und Austausch von Möbeln.
3. Erhebungsjahr: Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen: Instandsetzung von Sanitäranlagen, Lufttechnische Anlagen: Instandsetzung lufttechnischer Anlagen, Starkstromanlagen: Elektroarbeiten, Förderanlagen: Instandsetzung der Aufzuganlagen.

Erläuterungen nebenstehender Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In Ergänzung zu den grafischen Darstellungen wird das Objekt hinsichtlich der Nutzung, der Nutzeinheiten, der besonderen Kosteneinflüsse, des Grundstücks, des Betriebs und der Instandsetzung beschrieben.

①

Die Nutzung wird hinsichtlich der geschossweisen Raumnutzungen dargestellt, wobei auch die Summe der Netto-Grundflächen dieser Räume benannt wird. Es werden lediglich die wichtigsten Raumnutzungen aufgelistet.

②

In Ergänzung zu den Flächenangaben werden die wesentlichen Nutzeinheiten entsprechend einer Gebäudeart angegeben. Diese Nutzeinheiten dienen unter anderem zur Bildung von Nutzungskostenkennwerten.

③

Unter der Überschrift „Besonderer Kosteneinfluss“ werden Eckdaten zum Kostenumfang, zur Nutzung und zum Objekt benannt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Kostenkennwerte vermuten lassen.

④

Die Grundstücksangaben geben Auskunft über den Standort, den Bauraum, das Gelände und die Geländeneigung.

⑤

Für Betrieb und Instandsetzung erfolgt eine separate Bewertung der Kostenkennwerte (z.B. „Durchschnittliche Betriebskosten“ in Bezug auf die Gebäudeart). Darüber hinaus werden die kostenrelevanten Aspekte einer jeweiligen Kostengruppe zusammengefasst.

Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277

①

Flächen des Grundstücks	Menge, Einheit	% an FBG
BF Bebaute Fläche	- m ²	-
UBF Unbebaute Fläche	- m ²	-
FBG Fläche des Baugrundstücks	- m ²	-
FAB Fläche außerhalb des Baugrundstücks	- m ²	-

②

Nutzflächen des Bauwerks	Menge, Einheit	% an NF	% an BGF
NF1 Wohnen und Aufenthalt	758 m ²	15,9	9,7
NF2 Büroarbeit	1.531 m ²	32,1	19,7
NF3 Produktion, Hand-, Maschinenarbeit, Exp.	39 m ²	0,8	0,5
NF4 Lagern, Verteilen und Verkaufen	328 m ²	6,9	4,2
NF5 Bildung, Unterricht und Kultur	484 m ²	10,1	6,2
NF6 Heilen und Pflegen	24 m ²	0,5	0,3
NF7 Sonstige Nutzflächen	1.613 m ²	33,8	20,7

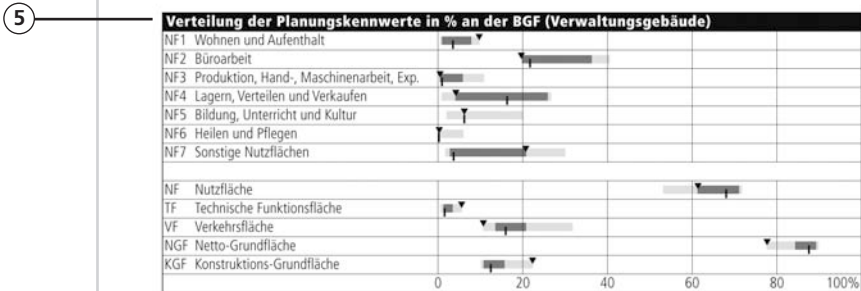
Grundflächen des Bauwerks	Menge, Einheit	% an NF	% an BGF
NF Nutzfläche	4.776 m ²	100,0	61,4
TF Technische Funktionsfläche	435 m ²	9,1	5,6
VF Verkehrsfläche	834 m ²	17,5	10,7
NGF Netto-Grundfläche	6.045 m ²	126,6	77,7
KGF Konstruktions-Grundfläche	1.738 m ²	36,4	22,3
BGF Brutto-Grundfläche	7.783 m ²	163,0	100,0

③

Brutto-Rauminhalt des Bauwerks	Menge, Einheit	BRI/NF (m)	BRI/BGF (m)
BRI Brutto-Rauminhalt	25.009 m ³	5,24	3,21

④

Lufttechnisch behandelte Flächen	Menge, Einheit	% an NF	% an BGF
Entlüftete Fläche	115 m ²	2,4	1,5
Be- und entlüftete Fläche	874 m ²	18,3	11,2
Teilklimatisierte Fläche	637 m ²	13,3	8,2
Klimatisierte Fläche	- m ²	-	-



Erläuterungen nebenstehender Planungskennwertetabellen

Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277:2005-02

In Ergänzung zu den Kostenkennwerttabellen werden für jedes Objekt Planungskennwerte angegeben, die zur Überprüfung der Vergleichbarkeit des dokumentierten Objekts mit dem zu planenden Projekt bzw. zu vergleichenden Objekt dienen.

Ein Planungskennwert im Sinne dieser Veröffentlichung ist ein Wert, der das Verhältnis bestimmter Flächen und Rauminhalte untereinander (beispielsweise zur Nutzfläche oder Brutto-Grundfläche) darstellt, angegeben als Prozentwert oder als Faktor (Mengenverhältnis).

①

Fläche außerhalb des Baugrundstücks, bebaute und unbebaute Flächen des Baugrundstücks sowie deren Verhältnis in Prozent zur Fläche des Baugrundstücks (FBG).

②

Grundflächen bzw. Nutzflächen des Bauwerks im Verhältnis zur Nutzfläche (NF = 100%) und Brutto-Grundfläche (BGF = 100%) in Prozent.

③

Verhältnis von Brutto-Rauminhalt (BRI) zur Nutzfläche und Brutto-Grundfläche ($BRI / BGF =$ mittlere Geschosshöhe), angegeben als Faktor (in Meter).

④

Verhältnis von lufttechnisch behandelten Flächen (nach BKI) zur Nutzfläche und Brutto-Grundfläche in Prozent.

⑤

Verteilung der Planungskennwerte zur Brutto-Grundfläche einer Gebäudeart für die Flächen und Rauminhalte nach DIN 277:2005-02. Dargestellt sind der Median, das untere und obere Quartil sowie der Minimum- und Maximum-Wert. Der Planungskennwert des jeweiligen Objekts ist durch ein Dreieck markiert.

1

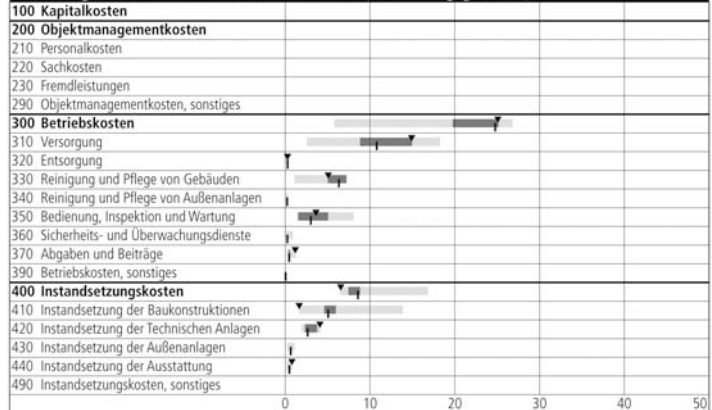
1300 170
Rathaus

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 18960

KG Kostengruppen (1.+ 2.Ebene)	Kosten €/a	€/m² NF-a	€/m² BGF-a	€/m³ BRI-a	% an Summe
100 Kapitalkosten	–	–	–	–	–
200 Objektmanagementkosten	–	–	–	–	–
210 Personalkosten	–	–	–	–	–
220 Sachkosten	–	–	–	–	–
230 Fremdleistungen	–	–	–	–	–
290 Objektmanagementkosten, sonstiges	–	–	–	–	–
300 Betriebskosten	195.250	41	25	8	79,3
310 Versorgung	116.069	24	15	5	59,5
320 Entsorgung	2.150	< 1	< 1	< 1	1,1
330 Reinigung und Pflege von Gebäuden	39.531	8	5	2	20,3
340 Reinigung und Pflege von Außenanlagen	–	–	–	–	–
350 Bedienung, Inspektion und Wartung	28.218	6	4	1	14,5
360 Sicherheits- und Überwachungsdienste	–	–	–	–	–
370 Abgaben und Beiträge	9.281	2	1	< 1	4,8
390 Betriebskosten, sonstiges	–	–	–	–	–
400 Instandsetzungskosten	50.916	11	7	2	20,7
410 Instandsetzung der Baukonstruktionen	12.860	3	2	1	25,3
420 Instandsetzung der Technischen Anlagen	31.883	7	4	1	62,6
430 Instandsetzung der Außenanlagen	–	–	–	–	–
440 Instandsetzung der Ausstattung	6.172	1	1	< 1	12,1
490 Instandsetzungskosten, sonstiges	–	–	–	–	–

2

Verteilung der Kostenkennwerte in €/m² BGF*a (Verwaltungsgebäude)



Erläuterung nebenstehender Kostenkennwertetabellen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer und sind Jahreswerte.
Kostenstand 2. Quartal 2011

Kostenkennwerte nach DIN 18960:2008-02

①

Kostenkennwerte für überschlägige Kostenermittlungen. Absolute Kosten, Kostenkennwerte und deren Anteil für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene nach DIN 18960:2008-02. Kostenkennwerte bezogen auf die Brutto-Grundfläche (BGF). Anteil der jeweiligen Kostengruppen in Prozent an den Nutzungskosten (Spalte: % an Summe).

②

Verteilung der Kostenkennwerte zur Brutto-Grundfläche einer Gebäudeart für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene nach DIN 18960:2008-02. Dargestellt sind der Median, das untere und obere Quartil sowie der Minimum- und Maximum-Wert. Der Kostenkennwert des jeweiligen Objekts ist durch ein Dreieck markiert.

1300-170
Rathaus

1

KG	Kostengruppe	Menge Einheit	Kosten €/a	€/Einheit*a	%
----	--------------	---------------	------------	-------------	---

330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	7.782,90 m² BGF	39.531	5,08	20,3
Unterhaltsreinigung: regelmäßige Unterhaltsreinigung, Leeren von Abfallbehältern, Reinigung fremdvergeben, 5.879 m² Reinigungsfläche, 5,63 € Unterhaltsreinigung pro m² Reinigungsfläche und Jahr, täglich Reinigung der Aufenthalts- und Pausenräume, Eingangsbereiche und Sauberlaufzonen, Flure im EG und Treppen zum UG und 1.OG, Küchenräume, Leeren von Abfallbehältern, Toiletten; 2 x wöchentlich Reinigung der Flure und Treppen ab dem 1.OG, Kundenräume, Wartebereiche; 1 x wöchentlich Reinigung der Aufzüge, Besprechungsräume, Büroflächen, Sozialräume; monatlich Reinigung der Abstellräume, Putzräume, Registraturen, Technikräume; jährlich Reinigung der Dachböden, Kellerräume; Sonderreinigung des Inventars • Glasreinigung: Reinigung der Außen- und Innenverglasung, Reinigung fremdvergeben, Nordfassade: 30% Glasflächenanteil, Ostfassade: 30% Glasflächenanteil, Südfassade: 30% Glasflächenanteil, Westfassade: 30% Glasflächenanteil • Reinigung Technischer Anlagen: Rohrreinigung • Reinigung und Pflege von Gebäuden, sonstiges: Kammerjäger; Reinigungsmaterial.					

4

Bodenbelagsfläche



3

1.Erhebungsjahr	7.782,90 m² BGF	38.197	4,91
2.Erhebungsjahr	7.782,90 m² BGF	39.479	5,07
3.Erhebungsjahr	7.782,90 m² BGF	40.930	5,26

2

Verteilung Erhebungszeitraum



350	Bedienung, Inspektion und Wartung	7.782,90 m² BGF	28.218	3,63	14,5
-----	--	-----------------	--------	-------------	------

Inspektion und Wartung der Technischen Anlagen: Wartung von Aufzügen; Wartung der Brandmeldeanlage; Elektroarbeiten; Wartung von lufttechnischen Anlagen; Inspektion der Heizungsanlage; Wartung der Beleuchtung • Bedienung, Inspektion und Wartung, sonstiges: gärtnerische Arbeiten an Blumenkästen.

1.Erhebungsjahr	7.782,90 m² BGF	31.156	4,00
2.Erhebungsjahr	7.782,90 m² BGF	27.633	3,55
3.Erhebungsjahr	7.782,90 m² BGF	25.873	3,32

Verteilung Erhebungszeitraum



370	Abgaben und Beiträge	7.782,90 m² BGF	9.281	1,19	4,8
-----	-----------------------------	-----------------	-------	-------------	-----

Steuern: Abgaben für Grundstück und Gebäude • Versicherungsbeiträge: Gebäudebrandversicherung.

Erläuterung nebenstehender Kostenkennwertetabellen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer und sind Jahreswerte.
Kostenstand 2. Quartal 2011

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene nach DIN 18960:2008-02

- ①
Codierung und Bezeichnung der Kostengruppen entsprechend der 1. bzw. 2. Ebene nach DIN 18960:2008-02.
Kostenkennwerte und -beschreibungen für differenzierte Kostenermittlungen unter Berücksichtigung der Kosteneinflüsse einer bestimmten Kostengruppe. Absolute Kosten, Kostenkennwerte und deren Anteil für die Kostengruppen der 1. bzw. 2. Ebene nach DIN 18960:2008-02. Kostenkennwerte bezogen auf die Brutto-Grundfläche (BGF). Anteil der jeweiligen Kostengruppen in Prozent an den Kosten der jeweils übergeordneten Kostengruppen bzw. am Gesamtbetrag der Nutzungskosten (Spalte: % an Summe).
- ②
Grafik zum jährlichen Kostenbetrag einer Kostengruppe entsprechend den erfassten Erhebungsjahren.
- ③
Innerhalb der Kostengruppe 330 „Reinigung und Pflege von Gebäuden“ wird der Kostenkennwert der Unterhaltsreinigung je m² Reinigungsfläche benannt. Die Reinigungsfläche wird dabei unter Berücksichtigung der DIN 277:2005-02 als der zu reinigende Anteil der Netto-Grundfläche definiert.
Ausgenommen sind Fahrzeugabstellflächen und Fahrzeugverkehrsflächen.
- ④
Grafik zum jeweiligen Anteil der befestigten und unbefestigten Flächen in Prozent an der unbebauten Fläche des Baugrundstücks.