

INGENIEUR  
BÜRO

**Zellner** GMBH  
GROSSKÜCHENPLANUNG

# Kurzbericht

## Erstellung einer Wertermittlung

erstellt von

Ing.-Büro Zellner GmbH  
Hechinger Str. 19 – 21  
72770 Reutlingen

## 1 Auftrag

Aufgabe ist es, die außer Betrieb gesetzte ehemalige Zentralküche „Genesis“ in Solingen vor Ort zu besichtigen und zu bewerten.

Projektziel: Aufnahme und Bewertung einer bestehenden Zentralküche zur

Erstellung einer Wertermittlung

Aufgaben: Erstellung einer Wertermittlung:

- Aufnahme der vorhandenen Kücheneinrichtung
- Aufnahme des vorhandenen Speiserverteilsystems
- Aufnahme der vorhandenen technischen Gebäudeausrüstung
- Aufnahme der vorhandenen Gebäudebauweise
  
- Grobeinschätzung und Bewertung des technischen Zustands
- Grobeinschätzung und Bewertung des baulichen Zustands
  
- Grobe Abschätzung der heutigen Baukosten für die KGR 200, 300, 400, 471+475, 500, 611
  - o für die KGR 200 nach groben Flächenkennwerten
  - o für die KGR 300, nach groben Flächenkennwerten mit Bauteilbezug
  - o für die KGR 400 und 500 nach groben Flächenkennwerten
  - o für die KGR 471+475 nach einzelbezogener Abschätzung
  - o für die KGR 600 als prozentualer Zuschlag
  
- Bewertung eines heutigen Marktpreises vor dem Hintergrund des heutigen Zustands
  
- Zusammenfassung und Vorstellung der Untersuchungsergebnisse in Form einer Präsentation

Erstellen eines schriftlichen Kurzberichtes als Entscheidungsvorlage

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Bauliche Situation

Die bestehende Zentralküche „Genesis“ befindet sich in Solingen in einem Mischgebiet in relativer Zentrumsnähe. Die logistische Anbindung für LKW-Verkehr stellt sich dabei aufgrund der relativen Innenstadtnähe beeinträchtigt dar.

Das vorhandene Grundstück ist incl. der Flächen für Wirtschaftshof und Parkflächen nahezu ausgeschöpft. Bauliche Reserveflächen bestehen nahezu nicht.

Von der Bauweise her handelt es sich um einen zweigeschossigen Haupttrakt mit angesetzter Küchenhalle in insgesamt eingeschossiger Ausführung ohne Unterkellerung.



## **2.2 Organisatorische Situation**

Die ehemalige Küche war organisatorisch auf eine Produktion im sog. cook+chill-Verfahren ausgerichtet.

Dabei wurden überwiegend tablettierte Essen sowie ebenfalls einige Gebinde in gekühltem Zustand zur späteren Regeneration ausgeliefert.

Vor ca. 2-3 Jahren sollte dieses Produktionsprinzip teilweise auf eine Komponentenproduktion umgestellt werden. Hierzu sind technische Änderungen an den Kühlräumen vorgenommen worden, die sich aus heutiger Sicht technisch nicht vollständig erschließen.

## **2.3 Baulicher und technischer Zustand**

### **2.3.1 Gebäude allgemein**

Das Gebäude wurde im Jahr 2007 errichtet und befindet sich in einem alterstypisch und technisch gesehen insgesamt gut instand gehaltenem Gesamtzustand.



Warenanlieferung / Eingang

### 2.3.2 Küchentechnik

Der küchentechnische Hauptbereich der thermischen Produktion ist im Jahre 2022 umfassend saniert worden. Dazu sind nahezu alle thermischen Gargeräte ausgetauscht worden.



Thermische Produktion mit ausgetauschten Geräten aus 2022



Thermische Produktion mit ausgetauschten Geräten aus 2022



Rührwerkskochkessel mit Kühlfunktion, Einbau 2022



### 2.3.3 Spülküche

In der Spülküche muss die gesamte Spültechnik saniert und ausgetauscht werden. Der Fußbodenaufbau zeigt hier sichtbare Feuchteschäden und sollte ebenfalls saniert werden.



Bodenrinne mit sichtbaren Feuchteschäden am Bodenaufbau



Abgängige Spültechnik

### 2.3.4 Technische Gebäudeausrüstung

Die technische Gebäudeausrüstung stammt aus dem Errichtungsjahr 2007 und befindet sich in einem alterstypischen und gut gepflegtem Zustand:





### 2.3.5 Prozesskälteanlage

Die Prozesskälteanlage für die Küche wurde vor ca. 2 Jahren um eine Eisbank zur Versorgung der Rückkühlkessel sowie eine CO<sub>2</sub> Kaskadenkühlung für die erwähnten Änderungen der Prozessabläufe erweitert. Beides befindet sich in einem neben das Gebäude gesetztem Container.



Container mit eingebauter Eisbank und CO<sub>2</sub> Kaskadenkühlung

Die Hauptkälteerzeugung stammt wie die restliche TGA aus dem Jahr 2007. Aufgrund des Lebensalters der Anlage sowie aufgrund der aktuellen F-Gas Verordnung empfiehlt sich für die Kälteerzeugung ein genereller Neubau innerhalb der nächsten Jahre.

Vorhandene Anlagen:

Verbund 1

R 449 a – Verbundanlage zur gemischten Versorgung von NK und TK-Anwendungen

Anschluss Froster mit separater Saugleitung

Anschluss Schnellkühler über Verbund-Saugleitung.

Anschluss neuer Container (Eisbank) über vorhandenen Abgang (ehem. Solererzeugung)

Verbund 2

R 449 a – Verbundanlage zur gemischten Versorgung von NK und TK-Anwendungen

Anschluss TK 1 mit separater Saugleitung

Anschluss Schnellkühler über Verbund-Saugleitung

Anschluss neuer Container (Eisbank) über vorhandenen Abgang (ehem. Solererzeugung)

CO-2 Kaskade 1+2

Anschluss über vorhandene Abgänge der NK 1+2 Verbundanlage

Zwischenspeisung eines Eisspeichers mittels WT-Platten

Nutzung der im Eisspeicher geladenen Kälte mittels WT-Platten zur CO-2 Verflüssigung

Eisspeicher

Anschluss (s.o.) über vorh. Abgänge der Verbundanlage 1+2.

Speisung Eisspeicher mittels Platten-WT

Nutzung der gespeicherten Energie mittels redundanter Pumpen zur Versorgung der RWK und Verflüssigung CO-Anlagen 1+2

Parallel Abtauvorrichtung 7,5 kW elektrisch zur manuellen Entladung des Eisspeichers.



NK-Verbundanlage mit Kältemittel R449a

Teile der Prozesskälte sind auch im Bereich der Küche sanierungsbedürftig. So sollten die Schnellkühler aufgrund des altersbedingten Zustands sowie aufgrund von Undichtigkeiten im Fußbodenbereich ebenfalls saniert werden.



Sanierungsbedürftige Schnellkühler





Bodenbelag im Schnellkühler

## 2.4 Bewertung Ausgangslage

Nach den beiden durchgeführten Ortsbegehungen kann festgestellt werden, dass sich das Gebäude der Zentralküche "Genesis" in einem insgesamt guten Zustand befindet.

Der Bodenaufbau in der Spülküche ist allerdings sanierungsbedürftig.

Teile der technischen Gebäudeausrüstung – insbesondere die Prozesskälteanlage nebst Schnellkühlern – sind aktuell sanierungsbedürftig.

Die küchentechnische Einrichtung ist im Bereich der thermischen Produktion bereits ausgetauscht. Die Spültechnik ist abgängig. Die restliche küchentechnische Ausrüstung nebst Möbeln und fahrbaem Gerät befinden sich in einem alterstypisch aber gepflegtem Zustand. Teile davon sind in den letzten Jahren ergänzt oder ersetzt worden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Küche nach Durchführung der genannten Sanierungen einsatzfähig wäre.

### 3 Flächenermittlung

Zur Gebäudewertermittlung haben wir zunächst eine Flächenermittlung durchgeführt:

OG					
Raum	Fläche NGF	Art	Flächen nach Raumqualität		
Treppe 1	21,00	Treppe	Anlieferung	-	
Foyer	33,74	Flur	Flure	101,61	
Teeküche	20,89	Aufenthalt	Lager	9,33	
Aufenthalt	94,06	Aufenthalt	Büro	100,73	
Büro	18,05	Büro	Aufenthalt	128,52	
Abstell	3,69	Lager	Umkleide	147,68	
Schleuse	6,04	Flur	Vorbereitung	-	
Umkleide Da.	95,55	Umkleide	Thermik	-	
Du Da.	7,95	WC	Geschirr	-	
Waschr. Da	9,60	WC	Kühlung	-	
WC Da.	15,31	WC	Spülküche	-	
Schleuse Da	5,72	Flur	Aufzüge	-	
3 x WC	22,23	WC	Technik	234,48	
Flur 1	17,45	Flur	Treppen	34,30	
Treppe 2	13,30	Treppe	Dusche/WC	82,22	
2 x Schleuse He.	13,97	Flur			
PuMi	5,64	Lager			
Flur 2	13,13	Flur	Summe	838,87	
WC He.	8,87	WC			
Dusche He	7,07	WC			
Waschr. He	11,19	WC			
Umkl. He	52,13	Umkleide	Flächen nach Ausbauqualität		
4 x Büro + Vorraum	82,68	Büro	Primärfläche Küche	82,22	
1. Hilfe	13,57	Aufenthalt	Sekundärfläche Küche	282,71	
RLT	142,94	Technik	Tertiärfläche Küche	239,46	
Flur	11,56	Flur	Technikfläche	234,48	
Elt	19,86	Technik	Summe	838,87	
Kälte	23,97	Technik			
BHKW	47,71	Technik			
Summe	838,87				

EG			
Raum	Fläche NGF	Art	Flächen nach Raumqualität
Anliefern	45,49	Anlieferung	Anlieferung 45,49
Müll	7,15	Lager	Flure 157,80
Putzmittel	5,67	Lager	Lager 538,40
Trockenlager	54,22	Lager	Büro 56,12
Flur	32,76	Flur	Aufenthalt -
Flur	16,85	Flur	Umkleide -
Gemüsevorbereitung	24,75	Vorbereitung	Vorbereitung 158,47
Bahnhof WFB	43,48	Vorbereitung	Thermik 155,56
Kühlraum WFB	3,87	Kühlung	Portionierung 227,80
Topfspüle	42,22	Spülküche	Kühlung 532,38
Treppenhaus 2	13,35	Treppe	Spülküche 257,45
Party Service	31,42	Vorbereitung	Geschirr -
Vorbereitung	17,63	Vorbereitung	Technik 27,45
Behälterlager	65,43	Lager	Treppen 42,66
Flur 3	39,77	Flur	WC 23,29
Thermik	155,56	Thermik	Anbauten -
Flur 1	45,49	Flur	
EDV	2,89	Technik	Summe 2.222,87
Hausanschluss	7,10	Technik	
Aufzg.-Masch	3,57	Technik	
Aufzug	2,88	Technik	Flächen nach Ausbauqualität
Treppenhaus 1	29,31	Treppe	Primärfläche Küche 436,30
Vorflur	7,14	Flur	Sekundärfläche Küche 485,05
WC	6,90	WC	Tertiärfläche Küche 1.274,07
WC	3,70	WC	Technikfläche 27,45
WC	6,25	WC	
Büro	31,49	Büro	Summe 2.222,87
Büro KL	24,63	Büro	
kalte Küche	41,19	Vorbereitung	
Portionierung	31,03	Portionierung	-
KR kalte Küche	53,29	Kühlung	
KR c+c	91,47	Kühlung	
Portionierung	196,77	Portionierung	
Flur 4	15,79	Flur	
Wagenbahnhof	168,88	Kühlung	
Wagenbahnhof	83,32	Kühlung	
Wagenbahnhof	211,99	Lager	
Schleuse	45,04	Lager	
DosierTechnik	11,01	Technik	
NonFood Lager	29,52	Lager	
Wagen unrein	112,20	Lager	
KR Müll	13,02	Kühlung	
Spülküche unrein	106,87	Spülküche	
Spülküche rein	89,76	Spülküche	
KR / TK	16,52	Kühlung	
KR Geschirr	102,01	Kühlung	
Wagenwaschplatz	9,37	Spülküche	
WC	6,44	WC	
Trockenplatz	9,23	Spülküche	
PuMi	7,18	Lager	
Summe	2.222,87		

## 4 Bewertung Marktwert

### 4.1.1 Aktuelle Baukostenermittlung

Zur Ermittlung des aktuellen Marktwertes der Küche haben wir eine Baukostenermittlung auf heutigem Preisniveau durchgeführt. Hierzu haben wir auftragsgemäß teilweise nach Flächenkennwerten und teilweise nach Bauteilmethodik gearbeitet.

Der so ermittelte Werte stellt aktuelle Baukosten für das vorhandene Gebäude dar. Unabhängig von der Frage, ob ein heutiger technische Standard eventuell andere Baukosten auslösen würde.

KGR	Fläche / Stck.	Bezeichnung	EP	GP
210	1,00	Herrichten	50.000,00 €	50.000,00 €
220	1,00	öffentliche Erschließung	45.000,00 €	45.000,00 €
230	1,00	nichtöffentl. Erschließung	35.000,00 €	35.000,00 €
240	1,00	Ausgleichsmaßnahmen	10.000,00 €	10.000,00 €
250	1,00	Übergangsmaßnahmen	25.000,00 €	25.000,00 €
	anteilig	Zuschlag Baukosten 2024	4%	6.600,00 €
<b>200</b>		<b>Summe KGR 200</b>		<b>171.600,00 €</b>
		<b>EG</b>		
310	2.500,00	Baugrube	60,00	150.000,00
320	2.222,87	Gründung	200,00	444.574,00
330	2.222,87	Außenwände	350,00	778.004,50
340	436,30	Primärfläche Innenwände	300,00	130.890,00
340	485,05	Sekundärfläche Innenwände	250,00	121.262,50
340	1.274,07	Tertiärfläche Innenwände	200,00	254.814,00
340	27,45	Technikfläche Innenwände	150,00	4.117,50
350	436,30	Bodenaufbau Primärfläche	350,00	152.705,00
350	485,05	Bodenaufbau Sekundärfläche	320,00	155.216,00
350	1.274,07	Bodenaufbau Tertiärfläche	220,00	280.295,40
350	27,45	Bodenaufbau Technikfläche	200,00	5.490,00
350	436,30	Abhangdecke Primärfläche oh. Lüftungsdecke	200,00	87.260,00
350	485,05	Abhangdecke Sekundärfläche	150,00	72.757,50
350	1.274,07	Abhangdecke Tertiärfläche	120,00	152.888,40
380	100,00	Installationswände	450,00	45.000,00
390	2.222,87	Ausbau Innenausbau allgemein	100,00	222.287,00
999	anteilig	Zuschlag Baukosten 2024	4%	98.519,51 €

KGR	Fläche / Stck.	Bezeichnung	EP	GP
<b>OG</b>				
330	838,87	Außenwände	350,00	293.604,50
340	82,22	Primärfläche Innenwände	250,00	20.555,00
340	282,71	Sekundärfläche Innenwände	200,00	56.542,00
340	239,46	Tertiärfläche Innenwände	200,00	47.892,00
340	234,48	Technikfläche Innenwände	150,00	35.172,00
350	82,22	Bodenaufbau Primärfläche	320,00	26.310,40
350	282,71	Bodenaufbau Sekundärfläche	320,00	90.467,20
350	239,46	Bodenaufbau Tertiärfläche	220,00	52.681,20
350	234,48	Bodenaufbau Technikfläche	220,00	51.585,60
350	82,22	Abhangdecke Primärfläche oh. Lüftungsdecke	200,00	16.444,00
350	282,71	Abhangdecke Sekundärfläche	150,00	42.406,50
360	838,87	Dach	220,00	184.551,40
390	838,87	Ausbau Innenausbau allgemein	100,00	83.887,00
999	anteilig	Zuschlag Baukosten 2024	4%	40.083,95 €
<b>300</b>		<b>Summe KGR 300</b>		<b>4.198.264,06 €</b>
<b>EG</b>				
410	436,30	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Primärfl.	500,00	218.150,00 €
410	485,05	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Sekundärfl.	400,00	194.020,00 €
410	1.274,07	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Tertiärfl.	300,00	382.221,00 €
410	27,45	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Technikr.	200,00	5.490,00 €
420	436,30	Wärmeversorgung Primärfl	300,00	130.890,00 €
420	485,05	Wärmeversorgung Sekundärfläche	300,00	145.515,00 €
420	1.274,07	Wärmeversorgung tertiärfläche	100,00	127.407,00 €
420	27,45	Wärmeversorgung Technikräume	200,00	5.490,00 €
430	436,30	Lufttechn. Anlagen Primärfläche	700,00	305.410,00 €
430	485,05	Lufttechn. Anlagen Sekundärfläche	400,00	194.020,00 €
430	1.274,07	Lufttechn. Anlagen Tertiärfläche	200,00	254.814,00 €
430	27,45	Lufttechn. Anlagen Technikräume	350,00	9.607,50 €
430	150,00	Lüftungsdecken	700,00	105.000,00 €
440	436,30	Starkstromanlagen Primärfläche	650,00	283.595,00 €
440	485,05	Starkstromanlagen Sekundärfläche	400,00	194.020,00 €
440	1.274,07	Starkstromanlagen Tertiärfläche	200,00	254.814,00 €
440	27,45	Starkstromanlagen Technikräume	300,00	8.235,00 €
450	436,30	Femmelde , +Informationstechn. Primärfläche	300,00	130.890,00 €
450	485,05	Femmelde , +Informationstechn. Sekundärfl.	200,00	97.010,00 €
450	1.274,07	Femmelde , +Informationstechn. Tertiärfl.	50,00	63.703,50 €
450	27,45	Femmelde , +Informationstechn. Technikr.	200,00	5.490,00 €
460	1,00	Fördertechnik	40.000,00	40.000,00 €
480	436,30	Gebäudeautomation Primärfläche	150,00	65.445,00 €
480	485,05	Gebäudeautomation Sekundärfläche	100,00	48.505,00 €
480	1.274,07	Gebäudeautomation Tertiärfläche	25,00	31.851,75 €
480	27,45	Gebäudeautomation Technikräume	75,00	2.058,75 €
999	anteilig	Zuschlag Baukosten 2024	4%	132.146,10 €

KGR	Fläche / Stck.	Bezeichnung	EP	GP
<b>OG</b>				
410	82,22	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Primärfl.	500,00	41.110,00
410	282,71	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Sekundärfl.	400,00	113.084,00
410	239,46	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Tertiärfl.	300,00	71.838,00
410	234,48	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Technikr.	200,00	46.896,00
420	82,22	Wärmeversorgung Primärfl	300,00	24.666,00
420	282,71	Wärmeversorgung Sekundärfläche	300,00	84.813,00
420	239,46	Wärmeversorgung tertiärfläche	100,00	23.946,00
420	234,48	Wärmeversorgung Technikräume	200,00	46.896,00
430	82,22	Lufttechn. Anlagen Primärfläche	700,00	57.554,00
430	282,71	Lufttechn. Anlagen Sekundärfläche	400,00	113.084,00
430	239,46	Lufttechn. Anlagen Tertiärfläche	200,00	47.892,00
430	234,48	Lufttechn. Anlagen Technikräume	350,00	82.068,00
430	-	Lüftungsdecken	650,00	-
440	82,22	Starkstromanlagen Primärfläche	650,00	53.443,00
440	282,71	Starkstromanlagen Sekundärfläche	400,00	113.084,00
440	239,46	Starkstromanlagen Tertiärfläche	200,00	47.892,00
440	234,48	Starkstromanlagen Technikräume	300,00	70.344,00
450	82,22	Femmelde , +Informationstechn. Primärfläche	300,00	24.666,00
450	282,71	Femmelde , +Informationstechn. Sekundärfl.	200,00	56.542,00
450	239,46	Femmelde , +Informationstechn. Tertiärfl.	50,00	11.973,00
450	234,48	Femmelde , +Informationstechn. Technikr.	200,00	46.896,00
480	82,22	Gebäudeautomation Primärfläche	150,00	12.333,00
480	282,71	Gebäudeautomation Sekundärfläche	100,00	28.271,00
480	239,46	Gebäudeautomation Tertiärfläche	25,00	5.986,50
480	234,48	Gebäudeautomation Technikräume	75,00	17.586,00
999	anteilig	Zuschlag Baukosten 2024	4%	49.714,54 €
400		<b>Summe KGR 400</b>		<b>4.728.376,64 €</b>
<b>küchentechnische Einrichtung</b>				
471	1	Summe küchentechnische Einrichtung gesamt		3.752.095,60 €
475	1	Summe Prozesskälte gesamt		1.475.471,36 €
999	anteilig	Zuschlag Baukosten 2024	5%	261.378,35 €
		<b>Zw.-Summe Warenannahme / Lager</b>		<b>5.488.945,31 €</b>
500	1.500,00	befestigte Flächen	180,00 €	270.000,00 €
500	800,00	sonst. Flächen	100,00 €	80.000,00 €
500	1,00	Zaunanlagen	150.000,00 €	150.000,00 €
999	1	Baukostensteigerung 2023	4%	20.000,00 €
		<b>Summe KGR 500</b>		<b>520.000,00 €</b>
600	436,30	Ausstattung allg., Primärfläche KGR 600	100,00 €	43.630,00 €
600	485,05	Ausstattung allg., Sekundärfläche KGR 600	80,00 €	38.804,00 €
600	1.274,07	Ausstattung allg., Tertiärfläche KGR 600	50,00 €	63.703,50 €
		<b>Summe KGR 600</b>		<b>82.434,00 €</b>
600	100,73	Ausstattung Büroflächen	150,00 €	15.109,50 €
600	147,68	Ausstattung Umkleiden	80,00 €	11.814,40 €
600	128,52	Ausstattung Aufenthalt	150,00 €	19.278,00 €
		<b>Summe KGR 600</b>		<b>26.923,90 €</b>

<b>Summenzusammenstellung</b>			
200	Herrichten		171.600,00 €
310	Baugrube		150.000,00 €
320	Gründung		444.574,00 €
330	Außenwände		1.071.609,00 €
340	Innenwände		671.245,00 €
350	Bodenaufbau		1.186.507,20 €
360	Dach		184.551,40 €
380	Installationswände		45.000,00 €
390	Innenausbau allgemein		306.174,00 €
410	Abwasser, Wasser, Gasanlagen		1.072.809,00 €
420	Wärmeversorgung		589.623,00 €
430	Lufttechn. Anlagen / RLT		1.169.449,50 €
440	Starkstromanlagen		1.025.427,00 €
450	Femmelde , +Informationstechn. Anl.		437.170,50 €
460	Fördertechnik		40.000,00 €
471	küchentech. Einrichtung		3.752.095,60 €
475	Prozesskälte		1.475.471,36 €
480	Gebäudeautomation		212.037,00 €
500	Aussenanlagen		500.000,00 €
600	Ausstattung allgemein		192.339,40 €
	<b>Zwischensumme</b>		<b>14.697.682,96 €</b>
999	Zuschläge/Baukostensteigerung		601.842,45 €
	Reserve für Ungenauigkeiten	10%	1.529.952,54 €
	<b>Summe</b>		<b>16.829.477,95 €</b>
	MwSt.	19%	3.197.600,81 €
	<b><u>Endbetrag</u></b>		<b><u>20.027.078,76 €</u></b>



## 4.1.2 Ermittlung Marktwert

Zur realistischen Bewertung eines aktuellen Marktpreises für die Zentralküche „Genesis“ haben wir Abschläge nach der Dauer der Nutzungsjahre für die verschiedenen Gebäude- und Technikteile angesetzt. Hierbei sind unterschiedliche Abzüge ja nach Teilbereich berücksichtigt worden.

KGR	Fläche / Stck.	Bezeichnung	Abzug für Nutzung	Wert 2024
210	1,00	Herrichten	25%	37.500,00 €
220	1,00	öffentliche Erschließung	25%	33.750,00 €
230	1,00	nichtöffentl. Erschließung	25%	26.250,00 €
240	1,00	Ausgleichsmaßnahmen	25%	7.500,00 €
250	1,00	Übergangsmaßnahmen	25%	18.750,00 €
	anteilig	Zuschlag Baukosten 2024	25%	4.950,00 €
<b>200</b>		<b>Summe KGR 200</b>		<b>128.700,00 €</b>
		<b>EG</b>		
310	2.500,00	Baugrube	25%	112.500,00 €
320	2.222,87	Gründung	25%	333.430,50 €
330	2.222,87	Außenwände	25%	583.503,38 €
340	436,30	Primärfläche Innenwände	25%	98.167,50 €
340	485,05	Sekundärfläche Innenwände	25%	90.946,88 €
340	1.274,07	Tertiärfläche Innenwände	25%	191.110,50 €
340	27,45	Technikfläche Innenwände	25%	3.088,13 €
350	436,30	Bodenaufbau Primärfläche	25%	114.528,75 €
350	485,05	Bodenaufbau Sekundärfläche	25%	116.412,00 €
350	1.274,07	Bodenaufbau Tertiärfläche	25%	210.221,55 €
350	27,45	Bodenaufbau Technikfläche	25%	4.117,50 €
350	436,30	Abhangdecke Primärfläche oh. Lüftungsdecke	25%	65.445,00 €
350	485,05	Abhangdecke Sekundärfläche	25%	54.568,13 €
350	1.274,07	Abhangdecke Tertiärfläche	25%	114.666,30 €
380	100,00	Installationswände	25%	33.750,00 €
390	2.222,87	Ausbau Innenausbau allgemein	25%	166.715,25 €
999	anteilig	Zuschlag Baukosten 2024	25%	73.889,63 €
		<b>OG</b>		
330	838,87	Außenwände	25%	220.203,38 €
340	82,22	Primärfläche Innenwände	25%	15.416,25 €
340	282,71	Sekundärfläche Innenwände	25%	42.406,50 €
340	239,46	Tertiärfläche Innenwände	25%	35.919,00 €
340	234,48	Technikfläche Innenwände	25%	26.379,00 €
350	82,22	Bodenaufbau Primärfläche	25%	19.732,80 €
350	282,71	Bodenaufbau Sekundärfläche	25%	67.850,40 €
350	239,46	Bodenaufbau Tertiärfläche	25%	39.510,90 €
350	234,48	Bodenaufbau Technikfläche	25%	38.689,20 €
350	82,22	Abhangdecke Primärfläche oh. Lüftungsdecke	25%	12.333,00 €
350	282,71	Abhangdecke Sekundärfläche	25%	31.804,88 €
360	838,87	Dach	25%	138.413,55 €
390	838,87	Ausbau Innenausbau allgemein	25%	62.915,25 €
999	anteilig	Zuschlag Baukosten 2024	25%	30.062,96 €
<b>300</b>		<b>Summe KGR 300</b>		<b>3.148.698,05 €</b>

KGR	Fläche / Stck.	Bezeichnung	Abzug für Nutzung	Wert 2024
-----	----------------	-------------	-------------------	-----------

EG				
410	436,30	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Primärfl.	30%	152.705,00 €
410	485,05	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Sekundärfl.	30%	135.814,00 €
410	1.274,07	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Tertiärfl.	30%	267.554,70 €
410	27,45	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Technikr.	30%	3.843,00 €
420	436,30	Wärmeversorgung Primärfl	30%	91.623,00 €
420	485,05	Wärmeversorgung Sekundärfläche	30%	101.860,50 €
420	1.274,07	Wärmeversorgung tertiärfläche	30%	89.184,90 €
420	27,45	Wärmeversorgung Technikräume	30%	3.843,00 €
430	436,30	Lufttechn. Anlagen Primärfläche	30%	213.787,00 €
430	485,05	Lufttechn. Anlagen Sekundärfläche	30%	135.814,00 €
430	1.274,07	Lufttechn. Anlagen Tertiärfläche	30%	178.369,80 €
430	27,45	Lufttechn. Anlagen Technikräume	30%	6.725,25 €
430	150,00	Lüftungsdecken	25%	78.750,00 €
440	436,30	Starkstromanlagen Primärfläche	25%	212.696,25 €
440	485,05	Starkstromanlagen Sekundärfläche	25%	145.515,00 €
440	1.274,07	Starkstromanlagen Tertiärfläche	25%	191.110,50 €
440	27,45	Starkstromanlagen Technikräume	25%	6.176,25 €
450	436,30	Femmelde , +Informationstechn. Primärfläche	40%	78.534,00 €
450	485,05	Femmelde , +Informationstechn. Sekundärfl.	40%	58.206,00 €
450	1.274,07	Femmelde , +Informationstechn. Tertiärfl.	40%	38.222,10 €
450	27,45	Femmelde , +Informationstechn. Technikr.	40%	3.294,00 €
460	1,00	Fördertechnik	25%	30.000,00 €
480	436,30	Gebäudeautomation Primärfläche	40%	39.267,00 €
480	485,05	Gebäudeautomation Sekundärfläche	40%	29.103,00 €
480	1.274,07	Gebäudeautomation Tertiärfläche	40%	19.111,05 €
480	27,45	Gebäudeautomation Technikräume	40%	1.235,25 €
999	anteilig	Zuschlag Baukosten 2024	25%	99.109,58 €
OG				
410	82,22	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Primärfl.	30%	28.777,00 €
410	282,71	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Sekundärfl.	30%	79.158,80 €
410	239,46	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Tertiärfl.	30%	50.286,60 €
410	234,48	Abwasser, Wasser, Gasanlagen - Technikr.	30%	32.827,20 €
420	82,22	Wärmeversorgung Primärfl	30%	17.266,20 €
420	282,71	Wärmeversorgung Sekundärfläche	30%	59.369,10 €
420	239,46	Wärmeversorgung tertiärfläche	30%	16.762,20 €
420	234,48	Wärmeversorgung Technikräume	30%	32.827,20 €
430	82,22	Lufttechn. Anlagen Primärfläche	30%	40.287,80 €
430	282,71	Lufttechn. Anlagen Sekundärfläche	30%	79.158,80 €
430	239,46	Lufttechn. Anlagen Tertiärfläche	30%	33.524,40 €
430	234,48	Lufttechn. Anlagen Technikräume	30%	57.447,60 €
430	-	Lüftungsdecken	25%	- €
440	82,22	Starkstromanlagen Primärfläche	25%	40.082,25 €
440	282,71	Starkstromanlagen Sekundärfläche	25%	84.813,00 €
440	239,46	Starkstromanlagen Tertiärfläche	25%	35.919,00 €
440	234,48	Starkstromanlagen Technikräume	25%	52.758,00 €
450	82,22	Femmelde , +Informationstechn. Primärfläche	40%	14.799,60 €
450	282,71	Femmelde , +Informationstechn. Sekundärfl.	40%	33.925,20 €
450	239,46	Femmelde , +Informationstechn. Tertiärfl.	40%	7.183,80 €
450	234,48	Femmelde , +Informationstechn. Technikr.	40%	28.137,60 €
480	82,22	Gebäudeautomation Primärfläche	40%	7.399,80 €
480	282,71	Gebäudeautomation Sekundärfläche	40%	16.962,60 €
480	239,46	Gebäudeautomation Tertiärfläche	40%	3.591,90 €
480	234,48	Gebäudeautomation Technikräume	40%	10.551,60 €
999	anteilig	Zuschlag Baukosten 2024	25%	37.285,91 €
400		<b>Summe KGR 400</b>		<b>3.312.557,28 €</b>

KGR	Fläche / Stck.	Bezeichnung	Abzug für Nutzung	Wert 2024
<b>küchentechnische Einrichtung</b>				
471	1	Summe küchentechnische Einrichtung gesamt		1.176.548,24 €
475	1	Summe Prozesskälte gesamt		83.546,94 €
999	anteilig	Zuschlag Baukosten 2024	70%	78.413,50 €
		<b>Zw.-Summe Warenannahme / Lager</b>		<b>1.338.508,69 €</b>
500	1.500,00	befestigte Flächen	25%	202.500,00 €
500	800,00	sonst. Flächen	25%	60.000,00 €
500	1,00	Zaunanlagen	25%	112.500,00 €
999	1	Baukostensteigerung 2023	25%	15.000,00 €
		<b>Summe KGR 500</b>		<b>202.500,00 €</b>
600	436,30	Ausstattung allg., Primärfläche KGR 600	25%	32.722,50 €
600	485,05	Ausstattung allg., Sekundärfläche KGR 600	25%	29.103,00 €
600	1.274,07	Ausstattung allg., Tertiärfläche KGR 600	25%	47.777,63 €
		<b>Summe KGR 600</b>		<b>61.825,50 €</b>
600	100,73	Ausstattung Büroflächen	25%	11.332,13 €
600	147,68	Ausstattung Umkleiden	25%	8.860,80 €
600	128,52	Ausstattung Aufenthalt	25%	14.458,50 €
		<b>Summe KGR 600</b>		<b>20.192,93 €</b>

KGR	Fläche / Stck.	Bezeichnung	Abzug für Nutzung	Wert 2024
				Wert 2024
		<b>Summenzusammenstellung</b>		
200		Herrichten		128.700,00 €
310		Baugrube		112.500,00 €
320		Gründung		333.430,50 €
330		Außenwände		803.706,75 €
340		Innenwände		503.433,75 €
350		Bodenaufbau		889.880,40 €
360		Dach		138.413,55 €
380		Installationswände		33.750,00 €
390		Innenausbau allgemein		229.630,50 €
410		Abwasser, Wasser, Gasanlagen		750.966,30 €
420		Wärmeversorgung		412.736,10 €
430		Lufttechn. Anlagen / RLТ		823.864,65 €
440		Starkstromanlagen		769.070,25 €
450		Fernmelde , +Informationstechn. Anl.		262.302,30 €
460		Fördertechnik		30.000,00 €
471		küchentech. Einrichtung		1.176.548,24 €
475		Prozesskälte		83.546,94 €
480		Gebäudeautomation		127.222,20 €
500		Aussenanlagen		375.000,00 €
600		Ausstattung allgemein		144.254,55 €
		<b>Zwischensumme</b>		<b>8.128.956,98 €</b>
999		Zuschläge/Baukostensteigerung		333.761,58 €
		Reserve für Ungenauigkeiten	10%	846.271,86 €
		<b>Summe</b>		<b>9.308.990,42 €</b>
		MwSt.	19%	1.768.708,18 €
		<b>Endbetrag</b>		<b>11.077.698,60 €</b>

## 5 Anstehende Sanierungen

Bei dem oben ermittelten Marktwert sollte berücksichtigt werden, dass die anstehenden Sanierungen Baukosten auslösen werden:

Sanierung Spültechnik:	ca.	450.000 €
Sanierung Fußboden Spülküche	ca.	250.000 €
Sanierung Prozesskälte, Zentrale	ca.	550.000 €
Sanierung Prozesskälte, Rohrnetz	ca.	250.000 €
Sanierung Prozesskälte, Schnellkühler	ca.	150.000 €
		-----
Summe	ca.	1.650.000 €
		<b>zzgl. 19% MwSt.</b>
		<b>zzgl. Planung</b>

## 6 Zusammenfassung:

Die Zentralküche wäre nach Instandsetzung der grob genannten Bereiche einsatzfähig, um wieder produzieren zu können.

Diese Einsatzfähigkeit bezieht sich insbesondere auf eine Auslieferung von Essen im cook+chill-Verfahren unter Benutzung der vorhandenen Speisenverteiltechnik.

Eine Änderung der Zielgruppe und die daraus resultierenden Änderungen der Speisenverteiltechnik müssten dabei näher untersucht werden.

Aus unserer Sicht sollte unter Berücksichtigung der anstehenden Sanierungen ein realistischer Marktwert für die Küche bei

**ca. 9.500.000 Euro**

liegen.

Ing.-Büro Zellner GmbH

Reutlingen, im August 2024