

Dipl.-Ing. Martin Götz, Hohlgasse 4, 79199 Kirchzarten

Gemeindeverwaltung Kirchzarten
Fachbereich V / Bauwesen
Talvogteistraße 12

79199 Kirchzarten

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
Gö

Ihr Schreiben vom

D-79199 Kirchzarten
Mittwoch, 20. Januar 2021

Umbau und Erweiterung Kindergarten Zarten **Kostenberechnung nach DIN 276**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Frau Süppel,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,

In der Anlage erhalten Sie die Kostenberechnung zum o.g. Bauvorhaben.

Grundlage der Kostenberechnung ist die aktuelle, mit den Nutzern und den Fachplanern abgestimmte Entwurfsplanung, die so auch als Bauantrag eingereicht werden soll.

Die bisher vorliegende Kostenschätzung vom Frühjahr wurde - auch um diese vergleichbar und objektiv zu erstellen - auf der Grundlage der Kostenansätze des Baukostenindex (BKI) erstellt. Dabei handelt es sich um statistisch ermittelte Kostensammlungen der Architektenkammern der Länder. Hier werden jahresaktuell die Baukosten bundesweit gesammelt und mit diesen, anhand von groben Baudaten, wie Nutzfläche, umbautem Raum usw. die Gebäudekosten geschätzt. Die Kosten der weiteren Kostengruppen (KG500-700) Außenanlagen, Ausstattung, Nebenkosten werden dabei aufgrund statistischer prozentualer Schlüssel entsprechend der Einteilung der DIN 276 ergänzt und regional angepasst.

Während die Kostenschätzung für unterschiedliche Planungskonzepte in frühem Vorentwurfsstadium erstellt wurde und als Entscheidungsgrundlage zur Einordnung unterschiedlicher Planungsansätze dienen sollte, bezieht sich die Berechnung nun auf eine konkretisierte Planung mit eingeflossenen

Haustechnikkonzepten und individuellen Bauherrenwünschen. Auch diese folgt der Systematik der DIN 276.

Die Baukosten der Kostengruppen 200 und 300 wurden von uns abweichend zur DIN 276 nicht in abstrakten Bauteilgruppen, sondern anhand konkreter bepreister Kurz-Leistungsverzeichnisse mit Massenermittlung gewerkeweise für den Entwurf berechnet, die Einzelergebnisse finden Sie in der Anlage.

Die Kosten der Haustechnik der Kostengruppe 400 wurden nun ebenfalls nicht anhand der Baustatistik geschätzt, sondern einzelgewerkeweise ermittelt. Aufgrund des aktuellen Planungsstandes liegen diesen Berechnungen der Haustechnik noch keine genauen technischen Entwürfe zugrunde, daher nennen die Haustechnikplaner ihre Kostenermittlung noch „Schätzung“.

Der Kostenermittlung für die Außenanlagen durch die Landschaftsplanerin Frau Henne liegt nun ein, abgestimmter landschaftsgärtnerischer Vorentwurf zugrunde, der die örtliche Situation erfasst.

Zu den Kosten im Einzelnen:

KG 300 Baukonstruktion:

Nach Kostenschätzung hatten wir für die KG 200 und KG 300 incl. Teuerungszuschlag ca. 1.655.000,--€ geschätzt.

Die Kostenberechnung der KG 300, die die Kosten der GKG 200 enthält kommt nun auf ca. 1.867.000,-- € und liegt somit um ca. 212.000,-- € oder ca. 13 % über dem Ansatz der Kostenschätzung.

Bitte beachten Sie: In der Kostenberechnung sind folgende Punkte berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der Schätzung so noch nicht definiert waren und somit hinzugekommen sind:

-	Behandlung der alten Rippendecke (Entfernen alte Holz-Schalung in Bestandsdecke , BS-Ertüchtigung F-90)	ca.	31.000,-- €	brutto
-	Ausbau Estrich Altbau UG,	ca.	7.000,-- €	brutto
-	Abfangung Speisesaal,	ca.	12.000,-- €	brutto
-	Glastrennwand Speisesaal,	ca.	10.000,-- €	brutto
-	Streulochdecke, ca. doppelt so teuer, wie Rasterdecke	ca.	9.000,-- €	brutto
-	Estrich Altbau UG, Neu	ca.	16.000,-- €	brutto
-	Aufzug UG	ca.	38.000,-- €	brutto
-	<u>Errichten Gartenhäuschen als Außenlager</u>	ca.	18.000,-- €	brutto
	Gesamt	ca.	140.000,-- €	brutto

Ferner hat sich der Anbau durch die Weiterführung der Planung von ca. 404 m² Grundfläche auf ca. 460 m² vergrößert, das entspricht ca. 14 % somit erhöht sich der umbaute Raum und die Baukosten anteilig.

KG 400 Technische Anlagen:

In der Schätzung hatten wir einen Ansatz incl. Teuerungszuschlag auf Grundlage der Kennwerte des BKI von 438.000, ermittelt.

Die Berechnung durch die Haustechnikplaner ergibt nun ca. 670.000,--€ und liegt somit um 232.000,-- € über dem Ansatz der Schätzung oder ca. 53%

In der Kostenberechnung sind folgende Punkte berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der Schätzung so noch nicht definiert waren und somit hinzugekommen sind:

- Zusätzliche Zähleranlagen, wegen Gebäudeausdehnung	ca.	4.000,-- €	brutto
- Mehraufwand Verlegesysteme	ca.	10.000,-- €	brutto
- Austausch Beleuchtung Bestand	ca.	45.000,--€	brutto
- Erneuerung best. Sprechanlage	ca.	5.000,-- €	brutto
- Dezentrale Sicherheitsbeleuchtung	ca.	6.000,-- €	brutto
- Zusatzanforderungen Brandmeldeanlage	ca.	11.000,-- €	brutto
- Zentrale RWA-Anlage	ca.	3.000,-- €	brutto
- PV-Anlage	ca.	17.000,-- €	brutto
- Gebäudeautomation	ca.	10.000,--€	brutto
Gesamt	ca.	108.000, -- €	brutto

KG 500 Außenanlagen:

In der Schätzung hatten wir einen Ansatz von 285.000,-- €. Dieser wurde auf Grundlage der Kennwerte des BKI und der Kosten für die Außenanlagen für das Kinderhaus Burg berechnet, die ca. 250.000,-- € betrugen.

Im Zuge der Berechnung liegen wir nun bei 335.000,--€, somit um 50.000,--€ oder 17% über der Schätzung.

Zu berücksichtigen ist, dass ein Ansatz von ca. 73.000,--€ mit eingerechnet ist, der der besonderen Gelände-Situation des vorhandenen Gartens (Dichter Bewuchs, Hügellandschaft) geschuldet ist und das Freimachen des Geländes (Rodungen, Abtragen und Umbau der „Hügellandschaft“ Abbau und Wiederaufbau vorhandene Spielgeräte) berücksichtigt.

KG 600 Ausstattung

In der Schätzung hatten wir einen Ansatz 81.000, dies auf Grundlage der Kennwerte des BKI.

Im Zuge der Berechnung liegen wir nun bei ca. 111.000,--€, somit um 30.000,--€ oder 35% über der Schätzung.

Hier haben wir bei der Berechnung den Ansatz des Kinderhauses Burg in allerdings reduzierter Form übernommen. Die Kostenschätzung ging von den nach BKI üblichen ca. 4 % der Baukosten aus.

KG 700 Nebenkosten

Die Kenndaten des BKI gaben zur Kostenschätzung einen prozentualen Anteil von 22 % der Baukosten für die Baunebenkosten vor. Der Ansatz in der Schätzung lag somit bei 448.000,-- €

Im Zuge der Berechnung wurden sämtliche anfallenden Honoraransätze der Planer und Fachplaner, bis hin zur Prüfstatik, und der notwendigen Gutachter auf der Grundlage der Honorarangebote zusammengeführt und ebenso Ansätze für allgemeine Nebenkosten ermittelt oder anhand vergleichbarer Bauvorhaben zugrunde gelegt.

Mit den Baukosten steigen selbstverständlich auch die Baunebenkosten.

Zusammen ergeben sich somit Nebenkosten, die am konkreten Bauvorhaben individuell ermittelt sind. Diese belaufen sich auf ca. 600.000,--€ und liegen um 150.000,--€ oder 34 % über den Schätzkosten, das entspricht einem Anteil von 24 % der Baukosten.

Bitte beachten Sie, die Kosten beziehen sich auf den Kostenstand 4. Quartal 2020. Zeitliche bedingte Baukostenveränderungen sind nicht berücksichtigt.

Dies gilt insbesondere für die Bau-Abwicklung in Bauabschnitten und über mehrere Jahre.

Eine seriöse Aussage über die entsprechend Baupreisentwicklung kann vorausschauend nicht getroffen werden.

Für Fragen stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M. Götz

Anlage: Kostenberechnung