ALLENSBACH
am Bodensee

Sitzungsvorlage

Gemeinderat – Öffentliche Sitzung am 17. Februar 2020

TOP 3 Auswahl eines Kinderhaus-Entwurfs

Vorberatung:	HFA am 04.02. und TA am 12.02.
Verantwortliches Amt:	Hauptamt / Ortsbauamt
Sachgebiet:	Kinderbetreuung
Haushaltsstelle:	3650.0101-9365101
Zeitrahmen:	2019 bis 2022

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt (17.12.2019):
Auftrag zur Vorberatung im HFA

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
-

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
LRA Konstanz und KVJS sowie Arbeitsgruppe „Kinderhaus“

Beschreibung der Haushaltssituation:
100.000 € Planungskosten im Haushalt 2020 vorgesehen.
In der mittelfristigen Finanzplanung sind weitere 4,5 Mio. € eingeplant.

Beschlussvorschlag:

1. Als Siegerentwurf für den Neubau eines Kinderhauses wird die Planung des Architekturbüros ……. ausgewählt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Architekturbüro den Bauantrag sowie den Bebauungsplan vorzubereiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, Vorschläge zu prüfen, wie die Verwaltung durch ein externes Projektmanagement unterstützt werden kann.

Beschlussinformationen

☒Offener Beschluss ☐Geheime Wahl ☐Kenntnisnahme
☒Bericht Mitteilungsblatt ☐Amtl. Bekanntm. ☐Benchmark
☐Befangenheit:

Anlagen: 1 – Grobkostenbewertung; 2 - Sitzungsvorlage HFA vom 04.02.2020

Beratungsfolge

Die drei beauftragten Architekturbüros haben in der Sitzung am 17.12.2019 ihre Entwürfe für ein neues Kinderhaus vorgestellt. Im Anschluss daran wurden die Entwürfe in folgender zeitlicher Reihenfolge für die Entscheidungsfindung im Gemeinderat vorberaten:

29.01.2020 Arbeitsgruppe der Verwaltung (siehe Sitzungsvorlage HFA – **Anlage 2**)
04.02.2020 Haupt- und Finanzausschuss
12.02.2020 Technischer Ausschuss

Nach der intensiven Vorbereitung ist als nächster Schritt vom Gemeinderat ein „Siegerentwurf“ auszuwählen und die Verwaltung zu beauftragen, einen Bauantrag sowie den notwendigen Bebauungsplan vorzubereiten.

Grobkostenbewertung

In der HFA-Sitzung am 04.02. wurde von der Fa. Drees & Sommer die durchgeführte Grobkostenbewertung vorgestellt, die als **Anlage 1** beigefügt ist.

Grundsätzlich ist zum jetzigen frühen Planungsstadium absehbar, dass – wie im Haushalt vorgesehen – mit einer Summe zwischen 4,2 Mio. € und 4,7 Mio. € als Investitionsvolumen für das neue Kinderhaus gerechnet werden muss.

In der Grobkostenbewertung wurde dieser Preis auch ins Verhältnis mit vier weiteren aktuellen Referenzprojekten gesetzt.

Zum heutigen Zeitpunkt der Grundlagenermittlung ist damit bereits ein sehr gut berechneter Kostenhorizont abgesteckt. Die weitere Vorplanung und Genehmigungsplanung des Architekten muss jedoch in diesem Bereich nähere Erkenntnisse liefern, um zu einer noch aussagekräftigeren Kostenschätzung und -berechnung zu gelangen.

Projektmanagement

Die Gemeinde investiert in den kommenden Jahren in ein einziges Projekt eine Summe von über 4 Mio. €. Inmitten einer Umstrukturierung des Ortsbauamtes ist es daher aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, die Unterstützung durch ein gezieltes Projektmanagement zu prüfen.

Dies bringt nicht nur einen qualitativen Vorteil in der Umsetzung des wichtigen Projekts, sondern auch eine fachgerechte Kostenkontrolle und Koordinierung der Zeitachse.

Die Firma Drees & Sommer hat im Haupt- und Finanzausschuss ein mögliches Leistungsbild für ein Projektmanagement vorgestellt. Beschlussvorschlag der Verwaltung ist nun, dass von der Verwaltung Vorschläge geprüft werden, inwiefern und durch welche Anbieter die Gemeinde durch ein externes Projektmanagement unterstützt werden kann.

Weitere Vorgehensweise

Unabhängig von der Unterstützung durch ein Projektmanagement-Büro kann nach Auswahl des Architekturbüros der Bauantrag vorbereitet werden. Gleichzeitig kann das notwendige

Bebauungsplanverfahren angegangen werden. Anschließend kann dem Gemeinderat sowohl der Beschluss über die Bauantragstellung (Projektbeschluss) als auch der Beschluss über den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vorgelegt werden.

Ein grober Zeithorizont ist der **Anlage 1** auf der Seite 25 zu entnehmen. Dort ist der denkbare Ablauf für das Gesamtprojekt dargestellt, der ausdrücklich zum jetzigen Planungszeitpunkt noch vorläufig und ein Grobentwurf ist.

Nachrichtliche Darstellung der Arbeitsgruppe zur weiteren Begleitung des Projekts:

- *alle Mitglieder des Technischen Ausschusses – Gemeinderäte und sachk. Einw.*
- *HFA-Mitglieder je nach eigenem Wunsch*
- *Stefan Friedrich – Bürgermeister*
- *Stefan Weiss – Hauptamt*
- *Silvia Schlegel – Rechnungsamt*
- *Frank Ruhland – Ortsbauamt*
- *Jürgen Böhler – Ortsbauamt*
- *Helmut Hornstein – Architekt (Begleitung der Mehrfachbeauftragung)*
- *Dr. Volker Pudzich – Marianum Hegne*
- *Katrin Lüer – Montessori-Kindergarten*
- *Erika Reischmann – Montessori-Verein*
- *Vertreter des Jugendbeirats*

Anlage 2

Sitzungsvorlage

ALLENSBACH
am Bodensee

Haupt- und Finanzausschuss – HFA am 4. Februar 2020

TOP 2 Vorauswahl der Kinderhaus-Entwürfe

Geplante Beratung im GR:	17.02.2020
Verantwortliches Amt:	Hauptamt / Ortsbauamt
Sachgebiet:	Kinderbetreuung
Haushaltsstelle:	3650.0101-9365101
Zeitrahmen:	2019 bis 2022

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt (17.12.2019)
Auftrag zur Vorberatung im HFA

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
Architekt Herr Hornstein
Herr Kattendick (Fa. Drees & Sommer)

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
Landratsamt Konstanz und KVJS

Beschreibung der Haushaltssituation:
100.000 € Planungskosten im Haushalt 2020 vorgesehen.
In der mittelfristigen Finanzplanung sind weitere 4,5 Mio. € eingeplant.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat

1. Der Haupt- und Finanzausschuss legt eine Rangfolge aus den drei Kinderhaus-Entwürfen für die Auswahl durch den Gemeinderat fest.

2. Das Angebot über das Projektmanagement durch die Beratungsfirma Drees und Sommer wird in der HFA-Sitzung zur Kenntnis genommen und im Gemeinderat darüber beraten.

Beschlussinformationen

☒Offener Beschluss ☐Geheime Wahl ☐Kenntnisnahme
☐Bericht Mitteilungsblatt ☐Amtl. Bekanntm. ☐Benchmark
☐Befangenheit:

Anlagen: 1 – Kostenbewertung; 2 – Leistungsbild Drees & Sommer

Herr Kattendick wird die Ergebnisse dieser finanziellen Überprüfung am 29.02. der Arbeitsgruppe präsentieren. Ebenso wird Herr Kattendick die Analyse der Kosten in der HFA-Sitzung darstellen. Die Kostengegenüberstellung ist in der **Anlage 1** beigefügt. In der Sitzung können nähere Ausführungen dazu gemacht werden.

Projektmanagement durch Drees & Sommer

Anfang des Jahres 2019 wurde im HFA über die Projektbegleitung durch externe Büros beraten. Das Ortsbauamt befindet sich bekanntlich inmitten einer umfangreichen Umstrukturierung. Bedenken bzgl. der Umsetzbarkeit der hohen Investitionen im Jahr 2020 wurden auch in der vergangenen Gemeinderatssitzung erneut geäußert.

In diesem Zusammenhang ist die Verwaltung auf das Beratungsbüro Drees & Sommer zugegangen. Die Beratungsfirma unterstützt seit Jahren öffentliche Auftraggeber bei der Umsetzung von Projekten.

Von Drees und Sommer wird ein umfangreiches Projektmanagement angeboten, sodass die Tätigkeiten der Verwaltung sich auf den Entscheidungsprozess konzentrieren können. Die notwendigen Koordinations- und Sacharbeiten im Projektverlauf können weitestgehend von Drees & Sommer übernommen werden.

Hinsichtlich der veranschlagten Investitionskosten von 4,5 Mio. € kann es aus Sicht der Verwaltung durchaus Sinnvoll sein, ein externes Projektmanagement hinzuzuziehen. Dies hat sich auch beim derzeitigen Bau der Seegartenbühne bereits bewährt. Es können durch ein gutes Projektmanagement auch gezielt Kosten überprüft, reduziert und eingespart werden.

In **Anlage 2** ist das mögliche Leistungsbild der Fa. Drees & Sommer dargestellt. Dieses kann noch modifiziert und an die Vorstellungen der Gemeinde angepasst werden. Die Beratungskosten der Fa. Drees & Sommer sind in den Kostensummen in **Anlage 1** teilweise enthalten.

Das Leistungsbild wird der Arbeitsgruppe in der Besprechung am 29.02. sowie dem HFA in der Sitzung präsentiert. Der HFA kann diese Ausführungen zur Kenntnis nehmen und der Gemeinderat anschließend darüber entscheiden.

Weitere Vorgehensweise

Wenn im HFA und anschließend im Gemeinderat ein Kinderhaus-Entwurf ausgewählt wurde, werden die Architekturbüros informiert. Danach kann eine gemeinsame Sitzung der Arbeitsgruppe mit dem beauftragten Architekten stattfinden, um den endgültigen Entwurf für den Bauantrag zu besprechen. Aus der Vorplanung muss das ausgewählte Büro gemeinsam mit den Fachplanern (Statik, Sanitär, Lüftung/Heizung, Elektro etc.) dann eine Genehmigungsplanung erstellen. Über diese kann der Gemeinderat dann entscheiden und die Verwaltung mit dem Bauantrag beauftragen. Vom Architekturbüro ist dann auch ein Zeitplan vorzulegen.

Auftrag aus dem Gemeinderat

In der Gemeinderatssitzung am 17.12.2019 wurden drei Entwürfe für den Kinderhaus-Neubau vorgestellt. Grundlage war das Pflichtenheft, welches zuvor vom Gemeinderat beschlossen worden war.

Die drei Entwürfe der Büros

1. Lanz/Schwager Architekten, Konstanz
2. Schaller/Sternagel Architekten, Allensbach
3. Schlude/Ströhle/Richter Architekten, Stuttgart

wurden im Rahmen der Gemeinderatssitzung ausführlich dargestellt. Die Planunterlagen wurden mit damaliger Sitzungsvorlage übermittelt. Diese sind abrufbar auf der Homepage der Gemeinde www.gemeinde-allensbach.de unter der Rubrik „Rathaus & Service“ -> „Gemeinderat“ -> „Tagesordnungen“. Die Planunterlagen hängen außerdem weiterhin im Sitzungssaal des Rathauses aus und können dort besichtigt werden.

In der Sitzung am 17.12.2019 wurde vom Gemeinderat beschlossen, dass der HFA unter den Entwürfen eine Vorauswahl trifft und eine Empfehlung für den Gemeinderat ausspricht. Der Gemeinderat kann dann am 17.02.2020 die endgültige Entscheidung treffen.

Bewertung der Entwürfe

Für eine erste Überprüfung der Entwürfe wurde von der Verwaltung eine Arbeitsgruppe gegründet.

Teilnehmer der Arbeitsgruppe:
Stefan Friedrich – Bürgermeister
Stefan Weiss – Hauptamt
Frank Ruhland – Ortsbauamt
Jürgen Böhler – Ortsbauamt
Helmut Hornstein – Architekt (Begleitung der Mehrfachbeauftragung)
Dr. Volker Pudzich – Marianum Hegne
Katrin Lüer – Montessori-Kindergarten
Erika Reischmann – Montessori-Verein
Vertreter des Jugendbeirats

Die Arbeitsgruppe trifft sich am Mittwoch, den 29.01.2020, um eine Bewertung und Einschätzung der drei Entwürfe vorzunehmen. Dabei kann durch die verschiedenen Teilnehmer sowohl eine baurechtliche und technische, als auch eine pädagogische Einordnung stattfinden. Die Ergebnisse dieser Vorbesprechung der Arbeitsgruppe werden in der HFA-Sitzung präsentiert.

Investitionskosten

An der Sitzung wird außerdem Herr Stefan Kattendick von der Freiburger Beratungsfirma Drees & Sommer teilnehmen. Wie bereits in der Sitzung im Dezember berichtet, wurde das Unternehmen mit einer Kostenbewertung der drei Entwürfe beauftragt.

Anlage 1

DREES & SOMMER

GEMEINDE ALLENSBACH – NEUBAU EINES MONTESSORI KINDERHAUS

Grobkostenbewertung, Stand 27.01.2020

© Isegagne, Kwanchai.Lertnapanyaporn / EyeEm, Phil Boorman – Gettyimages.com,
EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

AGENDA

1 Ausgangslage

2 Vorgehensweise und Prämissen

3 Grobkostenbewertung

4 Vergleichsprojekte

5 Weitere Vorgehnsweise

AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Allensbach beabsichtigt den **Neubau** eines **viergruppigen Montessori-Kinderhauses.** Für die Objektplanung wurde eine Mehrfachbeauftragung mit drei teilnehmenden Architekturbüros ausgelobt. Folgende drei Architekturbüros haben einen Entwurf für den Neubau des Montessori-Kinderhauses abgegeben:

- Lanz Schwager Architekten BDA
- Schaller + Sternagel Architekten
- Schlude Ströhle Richter Architekten BDA

Drees & Sommer wurde beauftragt eine **Kostenbewertung** der einzelnen Entwürfe, unter Berücksichtigung aktueller Marktpreise und zum anderen die **vergleichende Darstellung** und **Gegenüberstellung** der drei Entwürfe, auf **Basis von einheitlichen und neutralen Kostenkennwerten** als Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde Allensbach.

AGENDA

1 Ausgangslage

2 Vorgehensweise und Prämissen

3 Grobkostenbewertung

4 Vergleichsprojekte

5 Weitere Vorgehnsweise

ERSTELLUNG DER GROBKOSTENBEWERTUNG

Vorgehensweise

- **Erstellung eines Aufmaß/Massen Ermittlung** auf Grundlage der bereitgestellten Planungsunterlagen:
  - Bruttogeschossfläche (BGF), Bruttorauminhalt (BRI)
  - Fassadenfläche (FAS), Dachfläche (DAF)
  - Verschiedene Nutzflächen (Gruppenräume, Sanitär, Flure, Technik, …)
  - Übergeordnete Technik
  - Außenanlagenflächen
  - Baunebenkosten
  - Ausstattung

- Die Kosten für die **Kostengruppen 200 – 500** werden nach der **Elementmethode** von Drees & Sommer anhand des erstellten Aufmaß ermittelt (Preisbasis Q1/2020)
- Die **Kostengruppe 700 – Baunebenkosten** wird anhand eines **prozentualen Ansatz** auf die Kostengruppe 200-500 berücksichtigt.

#50 YEARS DREES & SOMMER

ERSTELLUNG DER GROBKOSTENBEWERTUNG

Annahmen und nicht enthalte Kosten

Grundstück KG 100

- Die Grundstückskosten sind nicht in der Grobkostenbewertung enthalt, da sich das Grundstück bereits im Eigentum des Bauherrn befindet.

Herrichten und Erschließen KG 200:

- Für das Herrichten und Freimachen des Grundstücks wurde ein Ansatz in den Kosten verortet, der sich auf die Grundstückfläche bezieht. Für die Erschließungsarbeiten und das Verlegen von nötigen neuen Leitungen, wurde jeweils ein pauschaler Anteil getroffen.

Bauwerk KG 300:

- **Baugrube**
  Enthalten sind die Kosten für die erforderliche Baugrube bzw. Abtragung des Hangs. Ein Ansatz für Altlasten ist in den Kosten enthalten.
- **Gründung**
  Die kalkulierten Kosten für die Gründung, beinhalten keine zusätzlichen Kosten für eine Sondergründung. Aktuell liegt kein Baugrundgutachten vor, sodass ein Rest Risiko bestehen bleibt (UVG).
- **Rohbau**
  Die Kosten für den Rohbau wurden über den Bruttorauminhalt (BRI, gebautes Volumen) ermittelt.

#50 YEARS DREES & SOMMER

ERSTELLUNG DER GROBKOSTENBEWERTUNG

Annahmen und nicht enthalte Kosten

Bauwerk KG 300:

- **Fassade**
  Zur Erfüllung der Energie- und Lärmschutzanforderungen wurde durchgängig von einer 3-fach-Isolierverglasung, für die geschlossenen Fassadenbereiche von einer zweischaligen, vorgehängten Fassadenkonstruktion ausgegangen.
- **Dach:**
  Für die Dachfläche wird eine Flachdachausbildung mit intensiver Dachbegrünung zugrunde gelegt. Ein entsprechender Kostenansatz wurde auf dieser Basis gewählt.
- **Baukonstruktiver Ausbau**
  Die Kostenansätze für die Ausbauqualitäten und Materialien repräsentieren einen mittleren Standard.

Gebäudetechnik KG 400:

- **KGR 410 Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen**
  Mittlerer Standard der Sanitärobjekte.
- **KGR 420 Wärmeversorgungsanlagen**
  Der Kostenansatz beinhaltet eine Wärmeversorgung über einen Brennwertkessel/Wärmepumpe. Aufgrund der Nutzung als Kinderhaus ist eine Fußbodenheizung in den entsprechenden Räumen einkalkuliert. In den Bürobereichen/Besprechungsbereichen sind freie Raumheizflächen vorgesehen.
- **KGR 430 Lüftungstechnische Anlagen**
  Für das gesamten Gebäude ist eine maschinelle Be- und Entlüftung berücksichtigt (Schallschutz, Energetik). In der Übergangszeit und im Sommer ist eine Fenster- bzw. Nachtlüftung möglich.
- **KGR 440 Starkstromanlagen/KGR 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**
  Die Elektroerschließung erfolgt über Brüstungskanäle in den Büros und in den Besprechungsräumen. In den Bereichen mit Kindern sind entsprechende Schutzvorrichtungen einkalkuliert. Die Beleuchtung der Standardbereiche ist über eine LED-Deckenleuchten vorgesehen.

#50 YEARS DREES & SOMMER

ERSTELLUNG DER GROBKOSTENBEWERTUNG

Annahmen und nicht enthalte Kosten

Fortsetzung KG 400:

- Außerdem enthalten die Kosten eine flächendeckende Brandmeldeüberwachung sowie eine Einbruchmeldeanlage für die ebenerdig zugänglichen Bereiche. Nicht enthalten sind Kostenansätze für Präsentations- und Medientechnik.
- **KGR 460 Förderanlagen**
  Der Kostenansatz beinhaltet Aufzüge in mittlerem Standard.
- **KGR 480 Gebäudeautomation**
  Der Kostenansatz beinhaltet eine Einzelraumregelung der Besprechungsräume und eine übergeordnete Gebäudeleittechnik für den Sonnenschutz, die Heizung und die Lüftung inklusiv einer Alarmweiterleitung auf die entsprechende Stelle.

Außenanlagen KG 500:

- Die Kosten für die Außenanlagen enthalten insbesondere die Spielgeräte und Spielbereiche für die Kinder. Des Weiteren ist vorgesehen, das gesamte Arial mit einem Zaun einzuzäunen.

Ausstattung KG 600:

- Für die Ausstattung wurde ein Ansatz auf Basis der BGF hochgerechnet. Als Standard wurde ein mittler Ausstattungsstandard gewählt.

Baunebenkosten KG 700:

- Die Baunebenkosten wurden auf Basis aktueller Benchmarks gemäß HOAI 2013 für einen Neubau mit 27 % KGR 200 bis 500 in Ansatz gebracht.

Finanzierung KG 800:

- Die Kosten für die Finanzierung sind nicht in der Grobkostenbewertung enthalten.

#50 YEARS DREES & SOMMER

ERSTELLUNG DER GROBKOSTENBEWERTUNG

Annahmen und nicht enthalte Kosten

Baupreissteigerung:

- In den letzten Jahren und aufgrund der momentanen Marktlage, ist unverändert eine stark progressive Baupreisentwicklungen festzustellen. Aktuelle Benchmarks bewegen sich zwischen 4,5 % (Statistischer Baupreisindex Baden-Württemberg) bis 8 % (Umfrage Baupreisentwicklung Drees & Sommer 2017) pro Jahr. Für den Zeitraum bis zum „Hochpunkt der Bauausführung“ wird empfohlen, eine Baupreissteigerung von 3 % bis zu 5 % pro Jahr für weitere Betrachtungen zu berücksichtigen.

Unvorhergesehenes:

- Die vorliegende Investitionskostenschätzung basiert auf einer groben Planungskonzeption. Aufgrund des frühen Projektstands sowie der im Weiteren genannten Risiken wird empfohlen, ein Budget von 5 % bezogen auf die KGR 2 bis 7 für Unvorhergesehenes zu berücksichtigen. Ein entsprechender Ansatz ist in der Investitionskostenschätzung enthalten.

Umzugskosten:

- Die Kosten für den Umzug sind nicht in den Kosten enthalten.

Wettbewerbskosten

- Die bisher für die Mehrfachbeauftragung angefallenen Kosten von ca. 42.000 € sind nicht in den Kosten enthalten.
  (63.000 € - 21.000 € LPH 1 für Weiterbeauftragung des Architekten).
  Kosten für Beratung Mehrfachbeauftragung 5.000 €.

#50 YEARS DREES & SOMMER

AGENDA

1 Ausgangslage

2 Vorgehensweise und Prämissen

3 Grobkostenbewertung

4 Vergleichsprojekte

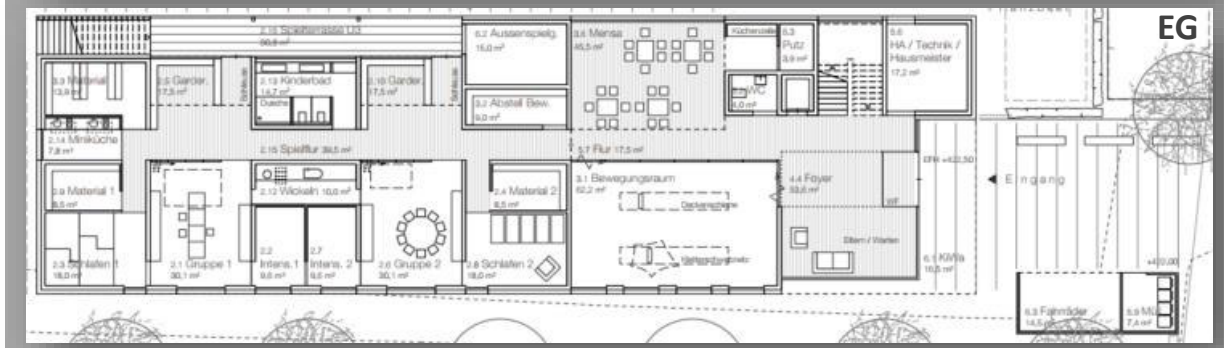
5 Weitere Vorgehnsweise

GROBKOSTENBEWERTUNG

Entwurf 1 - Lanz Schwager Architekten BDA

Kosten erhöhend

Kosten senkend



Grobkostenbewertung – Lanz Schwager Architekten

- Kompakte Gebäude Kubatur
- Effiziente Gebäude Erschließung (BGF/NGF)
- Klare Grundriss-Struktur
- Kein Untergeschoss

- Modellierung der Außenflächen (Hanglage, Treppen)
- Fassadenaufbau
  - Holz-Alu- Glasfassade

#50 YEARS DREES & SOMMER

GROBKOSTENBEWERTUNG

Entwurf 1 - Lanz Schwager Architekten BDA

	Menge	Einheit	GP	% KGR 200-700
KGR 100 - Grundstück	0	psch	0	0%
KGR 200 - Vorbereitende Maßnahmen (in Überge	2.411	m² FBG	160.000	4%
Herrichten Grundstück	2.411	m² FBG	161.161	4%
KGR 300 - Bauwerk	1.256	m² BGF	1.410.000	39%
Übergeordnete Bauteile	1.256	m² BGF	937.611	26%
Baugrube	322	m³ BGI	12.860	0%
Rohbau	4.145	m³ BRI	402.875	11%
Fassade	930	m² FAS	402.660	11%
Dach	659	m² DAF	119.217	3%
Baukonstruktiver Ausbau	1.256	m² BGF	473.000	13%
Nutzungsspezifischer Ausbau	1.256	m² BGF	441.239	12%
Übergeordneter Ausbau (feste Einbauten)	1.256	m² BGF	31.400	1%
KGR 400 - Gebäudetechnik	1.256	m² BGF	640.000	18%
Nutzungsspezifische Technik	1.256	m² BGF	572.004	16%
Übergeordnete Technik	1.256	m² BGF	37.297	1%
KGR 300+400	1.256	m² BGF	2.050.000	57%
KGR 500 - Außenanlagen und Freiflächen (in Über	1.768	m²	350.000	10%
Außenanlagen	1.768	m²	317.465	9%
Außenanlagen sonstiges	1.768	m² FA	35.360	1%
KGR 600 - Ausstattung	1.256	m² BGF	180.000	5%
KGR 700 - Baunebenkosten (% KGR 200-500)	27,00	%	690.000	19%
KGR 800 - Finanzierung (% KGR 200-500)		%	kein Ansatz	kein Ansatz
Unvorhergesehenes (% KGR 200-500, 700)	5,00	%	160.000	4%
Gesamtkosten KGR 200-700 € netto	1.256	m² BGF	3.590.000	100%
Gesamtkosten KGR 200-700 in € brutto	1.256	m² BGF	4.270.000	119%

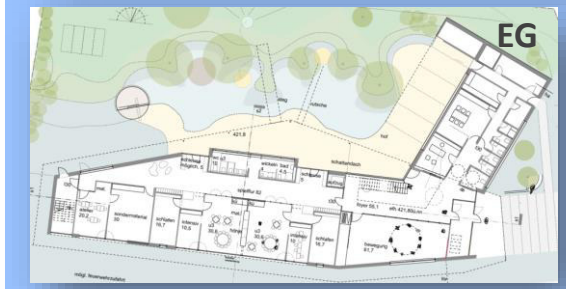
#50 YEARS DREES & SOMMER

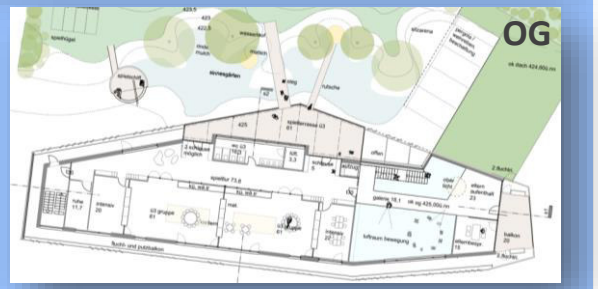
GROBKOSTENBEWERTUNG

Entwurf 2 - Schaller + Sternagel Architekten

↑ Kosten erhöhend

↓ Kosten senkend





Grobkostenbewertung – Schaller + Sternagel Architekten

- Verschachtelter Gebäudegrundriss ↑
- Erschließungsbalkone im OG ↑
- Umsetzung eines Plus-Energie-Hauses ↑
- Steg in Garten ↑
- Kein Untergeschoss ↓
- Aufgrund Plus-Energie-Haus sind die Lebenszyklus Kosten geringer als KfW 40 ↓ *

*** Betriebskosten, nicht die Investitionskosten**

#50 YEARS DREES & SOMMER

GROBKOSTENBEWERTUNG

Entwurf 2 - Schaller + Sternagel Architekten

	Menge	Einheit	EP	GP	% KGR 200-700
KGR 100 - Grundstück	0	psch	kein Ansatz	0	0%
KGR 200 - Vorbereitende Maßnahmen	2.420	m² FBG	66	160.000	4%
Herrichten Grundstück	2.420	m² FBG		161.300	4%
KGR 300 - Bauwerk	1.043	m² BGF	1.477	1.540.000	42%
Übergeordnete Bauteile	1.043	m² BGF	1.085	1.130.930	31%
Baugrube	409	m³ BGI		21.376	1%
Rohbau	3.439	m³ BRI	97	334.277	9%
Fassade	1.297	m² FAS	468	607.222	17%
Dach	679	m² DAF	248	168.055	5%
Baukonstruktiver Ausbau	1.043	m² BGF	391	407.251	11%
Nutzungsspezifischer Ausbau	1.043	m² BGF	361	375.926	10%
Übergeordneter Ausbau (feste Einbauten)	1.253	m² BGF	25	31.325	1%
KGR 400 - Gebäudetechnik	1.043	m² BGF	556	580.000	16%
Nutzungsspezifische Technik	1.043	m² BGF	492	512.738	14%
Übergeordnete Technik	679	m² DAF	57	38.801	1%
KGR 300+400	1.043	m² BGF	2.034	2.120.000	58%
KGR 500 - Außenanlagen und Freiflächen	1.602	m²	206	330.000	9%
Außenanlagen	1.602	m²	185	296.597	8%
Außenanlagen sonstiges	1.602	m² FA	20	32.040	1%
KGR 600 - Ausstattung	1.043	m² BGF	145	150.000	4%
KGR 700 - Baunebenkosten (% KGR 200-500)	27,00	%		700.000	19%
KGR 800 - Finanzierung (% KGR 200-500)		%		kein Ansatz	kein Ansatz
Unvorhergesehenes (% KGR 200-500, 700)	5,00	%		170.000	5%
Gesamtkosten KGR 200-700 in € netto	1.043	m² BGF	3.482	3.630.000	100%
Gesamtkosten KGR 200-700 in € brutto	1.043	m² BGF	4.144	4.320.000	119%

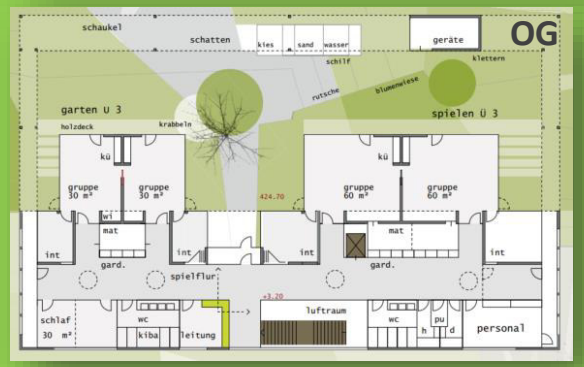
#50 YEARS DREES & SOMMER

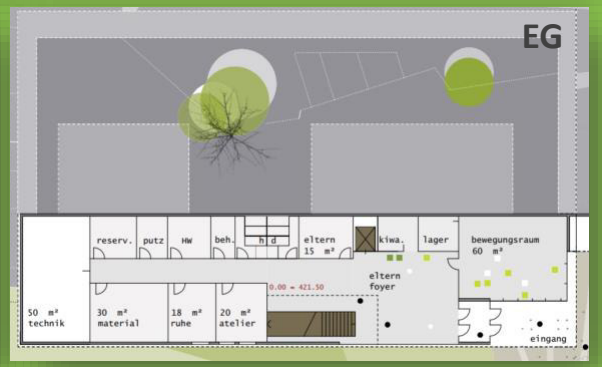
GROBKOSTENBEWERTUNG

Entwurf 3 - Schlude Ströhle Richter Architekten BDA

Kosten erhöhend

Kosten senkend





Grobkostenbewertung – Schlude Ströhle Richter Architekten

- Kompakter Gebäudegrundriss
- Effiziente Gebäude Erschließung
- Kein Untergeschoss
- Modellierung der Außenflächen (Hanglage, Treppen)

#50 YEARS DREES & SOMMER

GROBKOSTENBEWERTUNG

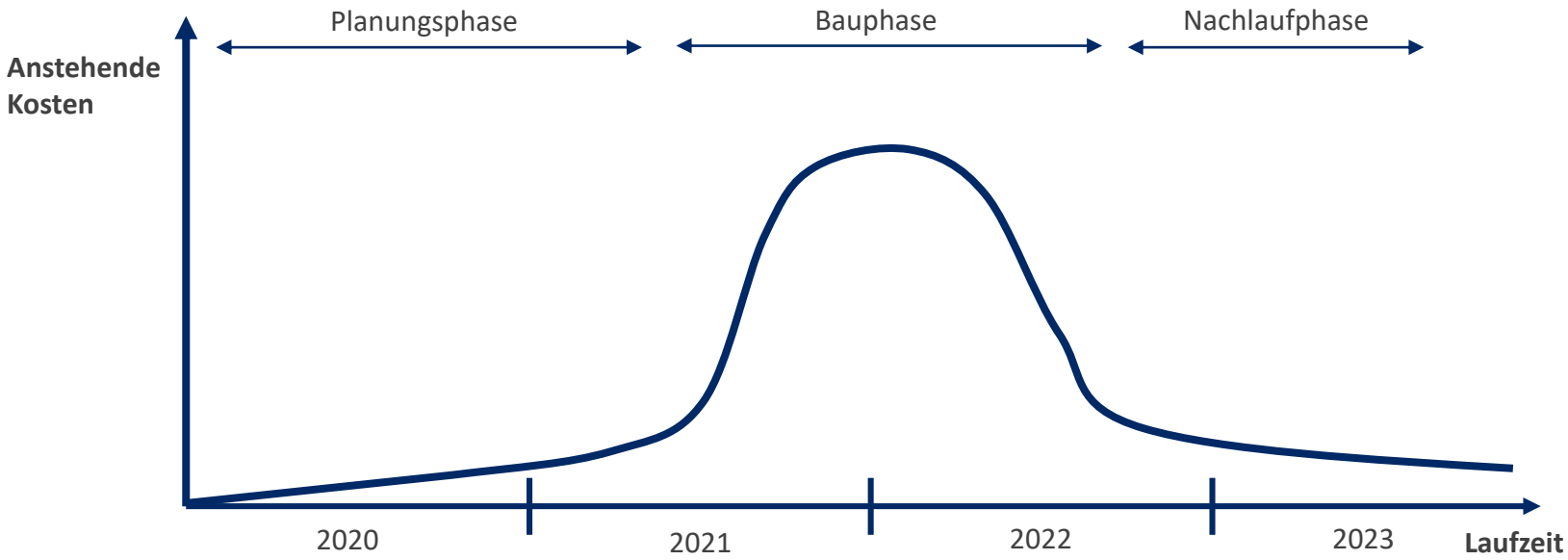
Entwurf 3 - Schlude Ströhle Richter Architekten BDA

	Menge	Einheit	GP	% KGR 200-700
KGR 100 - Grundstück	0	psch	0	0%
KGR 200 - Vorbereitende Maßnahmen (in Üb	2.433	m² FBG	160.000	5%
Herrichten Grundstück	2.433	m² FBG	161.495	5%
KGR 300 - Bauwerk	1.235	m² BGF	1.390.000	40%
Übergeordnete Bauteile	1.235	m² BGF	929.102	27%
Baugrube	1.211	m³ BGI	41.318	1%
Rohbau	3.952	m³ BRI	384.128	11%
Fassade	842	m² FAS	371.512	11%
Dach	732	m² DAF	132.143	4%
Baukonstruktiver Ausbau	1.235	m² BGF	462.781	13%
Nutzungsspezifischer Ausbau	1.235	m² BGF	431.906	12%
Übergeordneter Ausbau (feste Einbauten)	1.235	m² BGF	30.875	1%
KGR 400 - Gebäudetechnik	1.235	m² BGF	600.000	17%
Nutzungsspezifische Technik	1.235	m² BGF	532.599	15%
Übergeordnete Technik	1.235	m² BGF	40.427	1%
KGR 300+400	1.235	m² BGF	1.990.000	57%
KGR 500 - Außenanlagen und Freiflächen (in (	1.701	m² FA	340.000	10%
Außenanlagen	1.701	m² FA	306.650	9%
Außenanlagen sonstiges	1.701	m² FA	34.020	1%
KGR 600 - Ausstattung	1.235	m² BGF	180.000	5%
KGR 700 - Baunebenkosten (% KGR 200-500)	27,00	%	670.000	19%
KGR 800 - Finanzierung (% KGR 200-500)		%	kein Ansatz	kein Ansatz
Unvorhergesehenes (% KGR 200-500, 700)	5,00	%	160.000	5%
Gesamtkosten KGR 200-700, in € netto	1.235	m² BGF	3.500.000	100%
Gesamtkosten KGR 200-700 in € brutto	1.235	m² BGF	4.170.000	119%

#50 YEARS DREES & SOMMER

INDEXIERUNG DER KOSTEN

Betrachtung Kostenentwicklung – Gesamtkosten netto



Entwurf	Q1 2020	2021/2022
Lanz Schwager Architekten BDA	3.590.000€	3.810.000€ bis 3.960.000€
Schaller + Sternagel Architekten	3.630.000€	3.850.000€ bis 4.000.000€
Schlude Ströhle Richter Architekten BDA	3.500.000€	3.710.000€ bis 3.860.000€

3 bis 5 % pro Jahr, 2 Jahre insgesamt

#50 YEARS DREES & SOMMER

AGENDA

1 Ausgangslage

2 Vorgehensweise und Prämissen

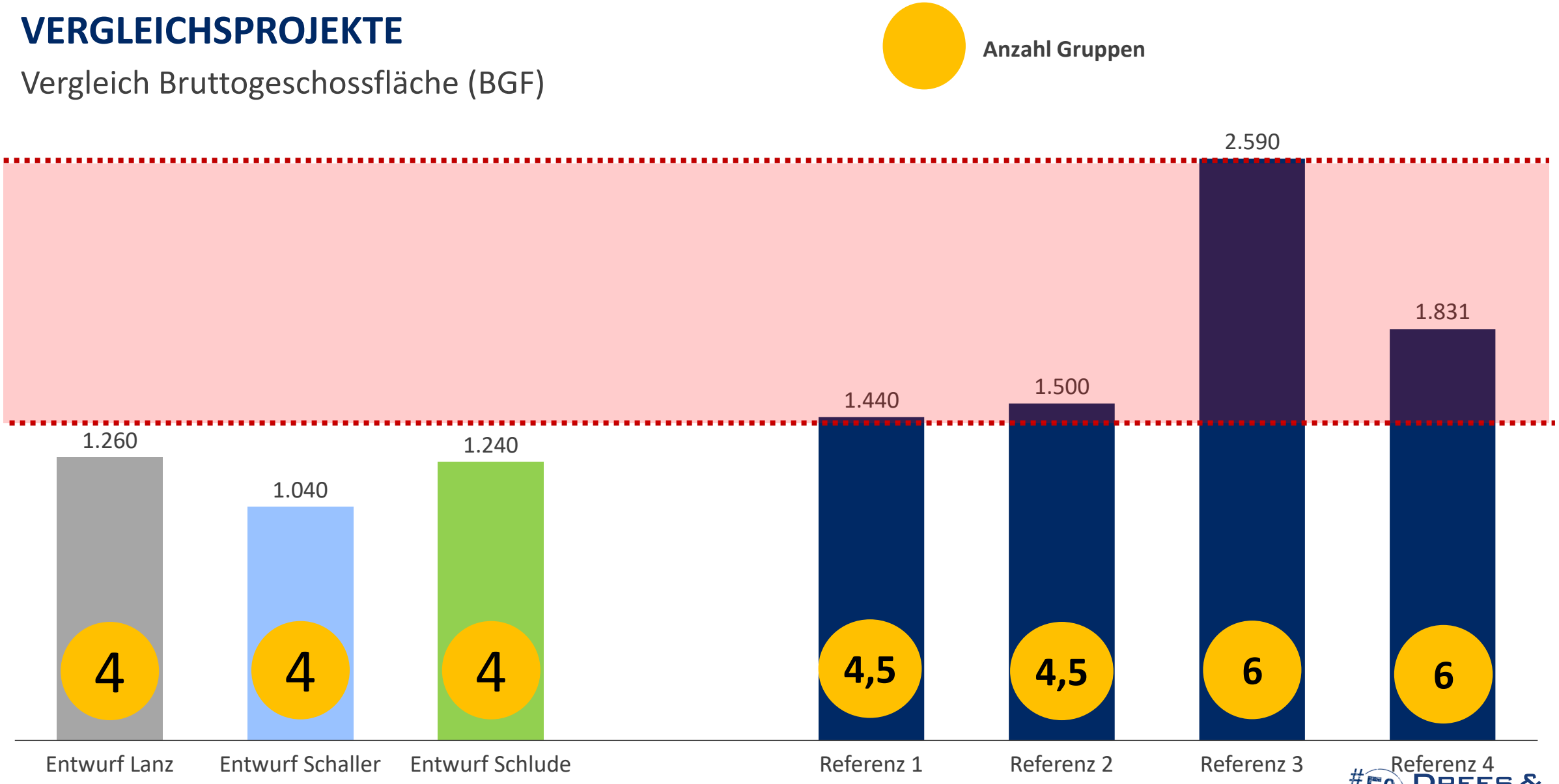
3 Grobkostenbewertung

4 Vergleichsprojekte

5 Weitere Vorgehnsweise

VERGLEICHSPROJEKTE

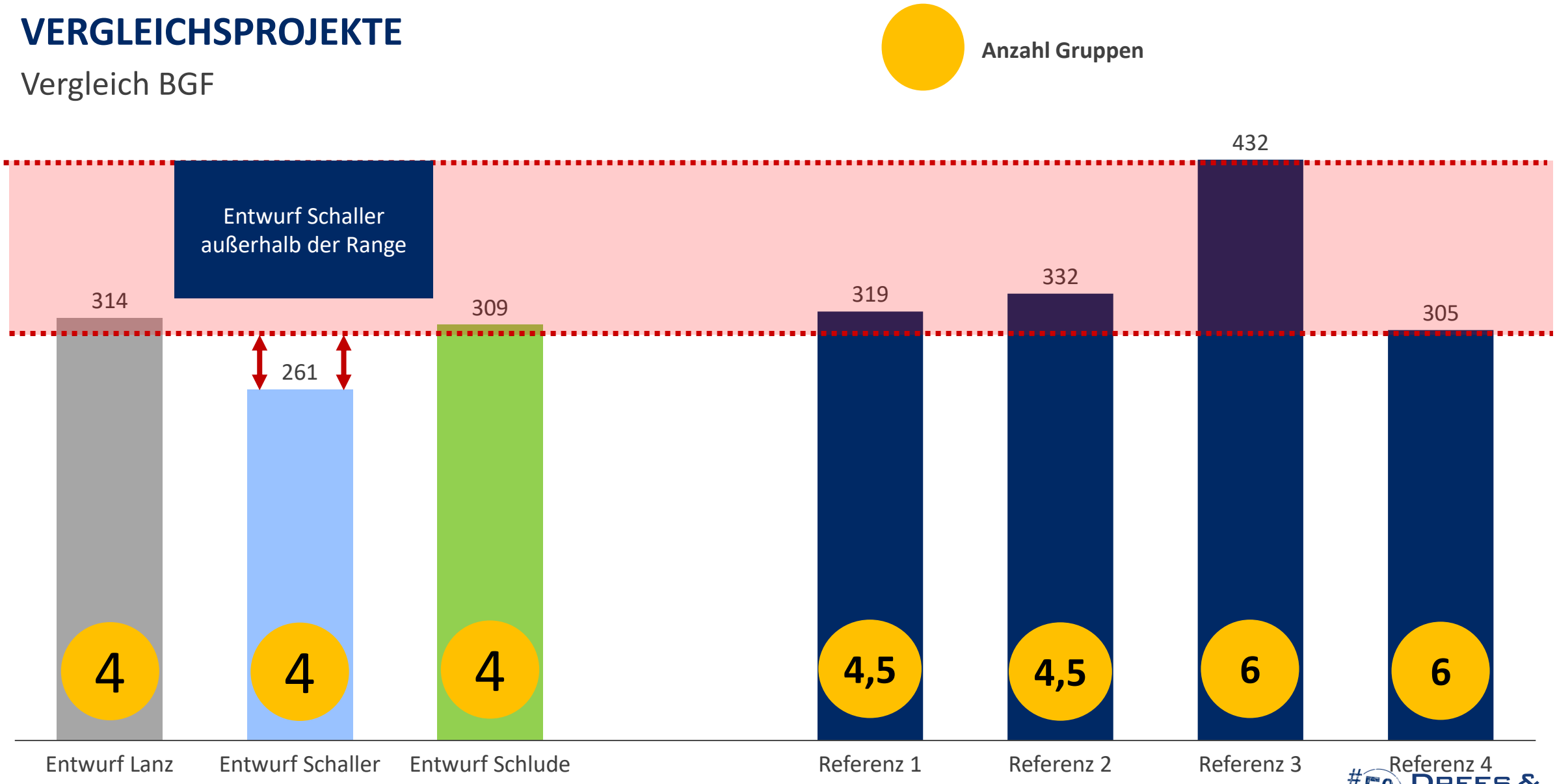
Vergleich Bruttogeschossfläche (BGF)



DREES & SOMMER

VERGLEICHSPROJEKTE

Vergleich BGF

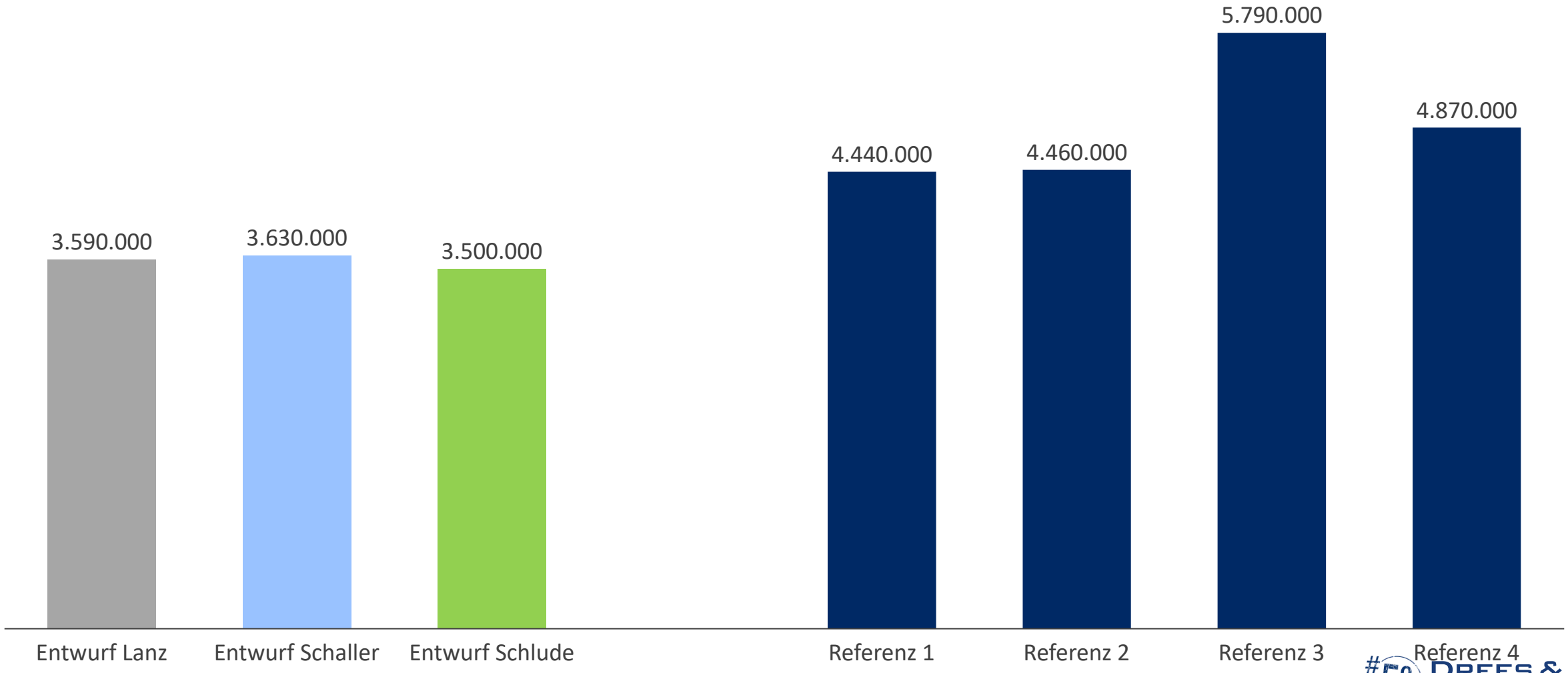


DREES & SOMMER

VERGLEICHSPROJEKTE

Vergleich Gesamtkosten netto (KG 200 –700), Preisbasis Q1/2020

Referenzen sind indexiert auf 2020 mit (5 % pro Jahr)

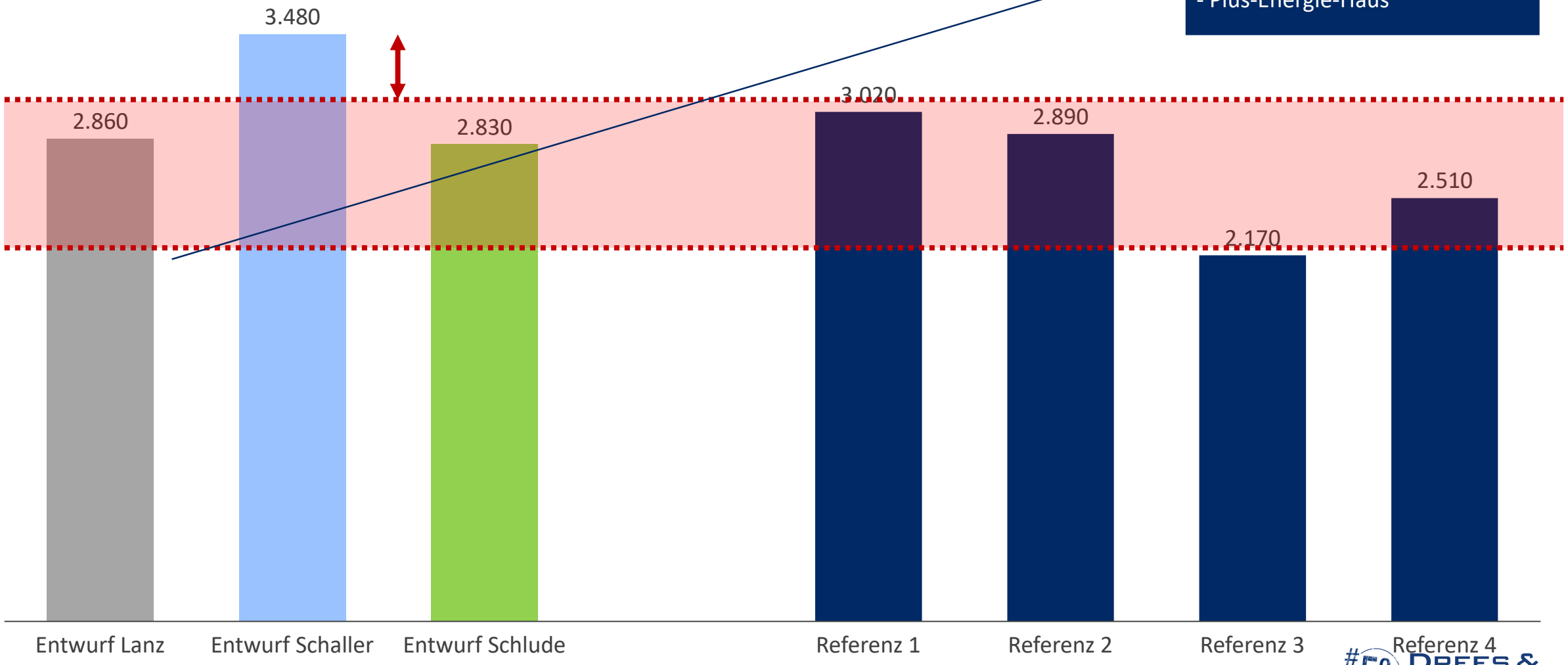


DREES & SOMMER

VERGLEICHSPROJEKTE

Vergleich: Gesamtkosten Netto € / Bruttogeschlossfläche

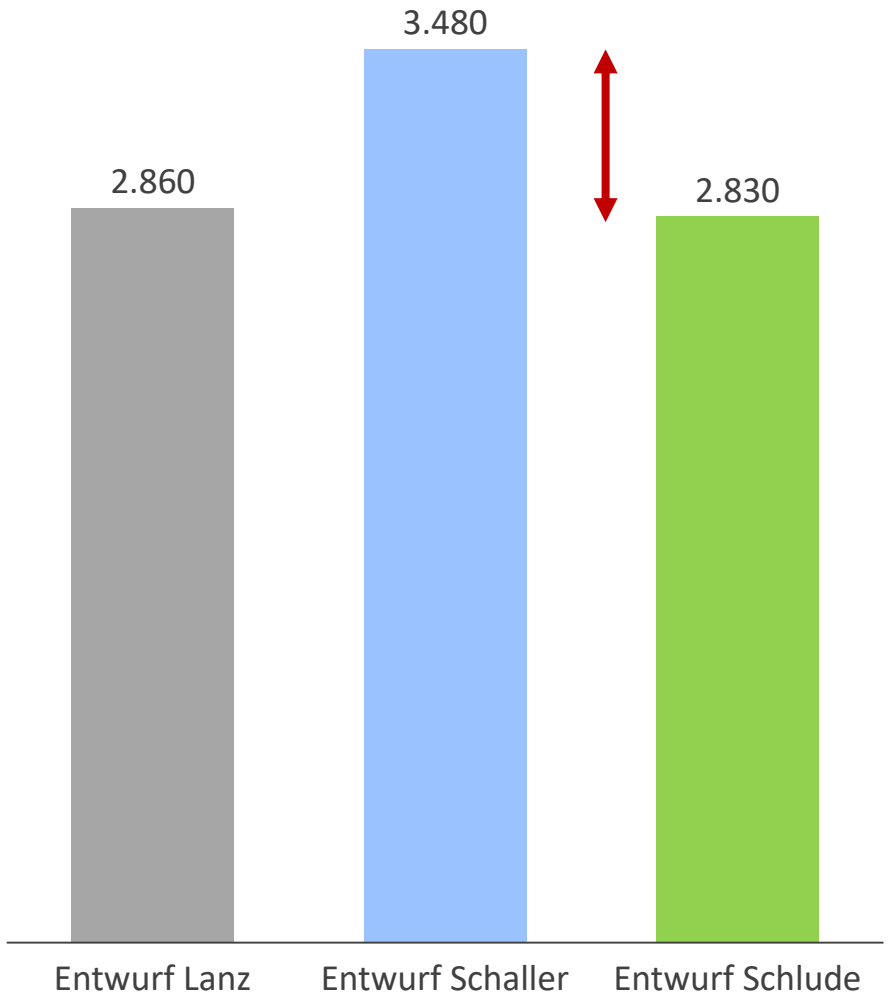
- geringere BGF
- verschachtelter Grundriss
- Plus-Energie-Haus



DREES & SOMMER

VERGLEICHSPROJEKTE

Vergleich: Gesamtkosten Netto €/Bruttogeschossfläche



Der Entwürfe des Architekturbüros **Lanz** und **Schlude** haben ein **KfW 40 Standard** umgesetzt.

Das Architekturbüro **Schaller** hinsichtlich des Gebäude Standards ein **Plus-Energie-Haus** geplant.

➔ Im Hinblick auf die Investitionskosten ist bei einem Plus-Energie-Haus mit einer hören Investitionssumme zu rechnen. Hierzu sind die einzelnen Maßnahmen mit den Fachplanern abzustimmen. Für die Grobkostenbewertung ist für den Entwurf des Architekturbüros **Schaller** ein **erhöhter Ansatz** für die **Kostengruppe 400 – Gebäudetechnik** angesetzt worden.

➔ Die späteren **Betriebskosten** eines **KfW 40 Haus** im Vergleich zu einem **Plus-Energie-Haus** sind **höher anzusetzen**. Zum derzeitigen Stand der Planung lässt sich aber noch kein Break-Even-Point bestimmen, ab wann das Plus-Energie-Haus wirtschaftlicher ist. Hierfür sind weitergehende Untersuchungen erforderlich

#50 YEARS DREES & SOMMER

AGENDA

1 Ausgangslage

2 Vorgehensweise und Prämissen

3 Grobkostenbewertung

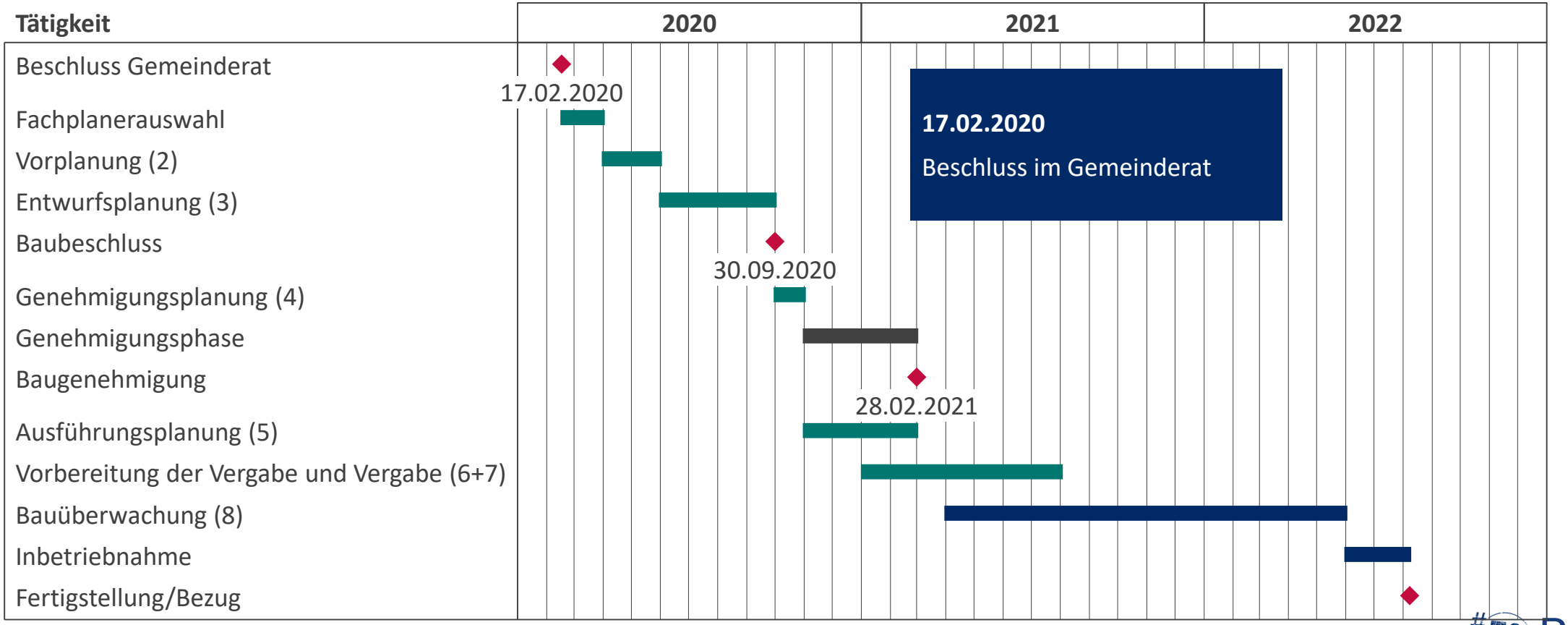
4 Vergleichsprojekte

5 Weitere Vorgehnsweise

WEITERE VORGEHENSWEISE

Die Höhe Punkt der Bauphase befindet sich Ende 2021

➔ Kosten sind 2 Jahre zu indexieren



Drees & Sommer
#50 JAHRE
DRE
so
GEHT
ZU
KUNFT

50 PROJEKTE FÜR 50 ERFOLGREICHE JAHRE

Wir übernehmen Verantwortung und „leben“ Nachhaltigkeit

#50 JAHRE

DRE SO GEHT ZU KUNFT

Wir sagen DANKE!

Anstatt nur einmal groß zu feiern, geben wir für jedes erfolgreiche Jahr unserer Gesellschaft einen Beitrag zurück:

50 ökologische und soziale Projekte.

Alle Drees & Sommer-Kollegen

im gesamten Jubiläumsjahr (und ganz nachhaltig darüber hinaus) an jedem Drees & Sommer-Standort

packen mit an!

Einblick in unsere Projekte unter:

50years.dreso.com