

Bauvorhaben: **RATHAUS SEITINGEN-OBERFLACHT**
Sanierung der bestehenden Gemeindeverwaltung (Denkmalobjekt)



Bauherrschaft: Gemeinde Seitingen-Oberflacht
vertr. d. Hr. BM Jürgen Buhl
Obere Hauptstraße 8
D- 78606 Seitingen-Oberflacht

Baugrundstück: Obere Hauptstraße 8
D- 78606 Seitingen-Oberflacht

Planung | Bauleitung: Eppler und Bühler PartG mbB Freie Architekten
Dipl.-Ing. FH Harald K. Eppler, Freier Architekt BDA
Dipl.-Ing. Martin Bühler, Freier Architekt
Am Weichenwang 26, 72469 Meßstetten

Tel: 07431/ 62222
e-Mail: info@eppler-buehler-architekten.de

GROBKOSTENSCHÄTZUNG n. DIN 276

Stand: **21.09.2023**

Grundlagen der Kostenschätzung:

- Ortsbesichtigung 25.08.2020, 25.11.2020, 04.05.2021
- Beschreibung Denkmaldatenbank, Landesamt f. Denkmalpflege (Begründung der Denkmaleigenschaft)
- Bestandspläne M 1:500/ M 1:100 (Inkl. Gebäudeaufnahme)
- Energieberatung Fa. Energex v. 23.03.2021
- Maßnahmenkatalog v. Juni 2021 (stichwortartige Zusammenfassung)
- Kostenrichtwerte vergleichbarer Objekte
- Startgespräch Fachplaner TGA am 04.09.2023;
Kostenschätzung TGA (HLS + Elektro) v. IB Westhauser & IB Tag.

Grundlage:

Vorentwurf | Konzeption vom Juni 2021 (September 2023)

Brutto-Rauminhalt (BRI), allseitig umschlossen u. überd.:	ca. 2971 m ³
Brutto-Grundfläche (BGF):	ca. 772 m ²
Netto-Raumfläche (NRF):	ca. 636 m ²
Nutzungsfläche (NUF) (hier Verwaltung):	ca. 467 m ²

Kostenrichtwerte nach BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) und eigener Erfahrungswerte vergleichbarer Objekte mit gehobenem Standard (Denkmalschutz).
Kostengruppe 300 und 400:

nach BRI (Brutto-Rauminhalt)	575.- €/ m ³
nach BGF (Brutto-Grundfläche)	2.300.- €/ m ²
nach NRF (Netto-Raumfläche)	
nach NUF (Nutzungsfläche)	3.640.- €/ m ²

Beschreibung der Maßnahme:

Sanierung der bestehenden Gemeindeverwaltung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.
Erweiterung der Gemeindeverwaltung in dem bestehenden und ehemaligen Feuerwehrmagazin.
Sanierung nach neuestem technischem Standard und DIN- Vorgaben unter Berücksichtigung
aktuellem Wärmeschutz (GEG), Anforderung der Barrierefreiheit. Alle Maßnahmen unter
Berücksichtigung des Denkmalschutzes! Haustechnik teilw. noch ungeklärt.

100 Grundstück ohne Ansatz

200 Herrichten und Erschließen

Gebühren Strom / Wasser / Abwasser / Gas
(hier: Nahwärme, etc....-> Schnittstelle undefiniert) ca. 50.000,- €

300 Bauwerk - Baukonstruktion

Massivbauweise
Wand- Decken- Bodenbeläge entspr. Denkmal,
Verglasungen, Fassade und Dach nach gültiger ENEC (GEG)

nach Brutto-Rauminhalt		
allseitig umschlossen und überdeckt	2971 m ³ x 575.- €	1.708.325.- €
nach BGF	772 m ² x 2.200.- €	1.698.400.- €
nach NUF	467 m ² x 3.640.- €	1.699.880.- €
Summe 300 und 400 gerundet	ca.	1.700.000.- €

400 Bauwerk - Technische Anlagen

Heizung und Sanitärinstallation; Kostenschätzung IB Westhauser, Wurmlingen v. 12.09.2023
Auf Grundlage gemeinsames Startgespräch v. 04.09.2023.
Natürliche Lüftung (keine mech. Lüftung und keine Klimatisierung).

KG 410 Sanitärinstallation	81.515,00.-€
KG 420 Heizungsinstallation	133.280,00.-€
Ges.:	214.795,00.-€

Elektroinstallation; Kostenschätzung IB Tag, Tuttlingen v. 18.09.2023
Auf Grundlage gemeinsames Startgespräch v. 04.09.2023.
Grundinstallation KNX, Blitzschutz neu, Inkl. Brandmeldeanlage, Sprech anl. mit Video

KG 440 Starkstromanlagen	312.137,00.-€
KG 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	87.703,00.-€
	9.996,00.-€
Ges.:	409.836,00.-€

In Kostenschätzung und Gesamtsumme nicht enthalten nachfolgende und zusätzl. Optionen:

▪ PV- Anlage (Option-> Denkmalschutz)	84.371,00.€
▪ Notstromversorgung (Option)	237.643,00.-€
▪ Batteriespeicher, TGA Regelungen, etc. (Option)	52.995,00.-€
Ges.:	374.969,00.-€

500 Außenanlagen

Vorplatz & Ausbesserungen ums Gebäude + Abgraben entl. Hausgrund f. Blitzschutz
(ohne gärtnerische Anlagen, Parkplätze,...)

Pauschaler Ansatz vor Klärung der genauen Ausführung. ca. 160.000,- €

600 Ausstattung, Küche

Teeküche, Garderobe, Einbaumöbel pauschaler Ansatz ca. 60.000,- €
nicht enthalten:

Bewegliche Möbel, Spinde, Regale, Geräte u.dgl. ohne Ansatz

700 Baunebenkosten aus KG 300 - 600

Architekten- und Ingenieurleistungen, Vermessung, Statiker,
Fachplaner Heizung & Elektro, Allg. Baunebenkosten,
Genehmigungen, Prüfstatik
ca. 20 % aus KG 200 - 600

ca. 570.000,- €

Summe 700 Baunebenkosten

ca. 570.000,- €

Summe inkl. 19 % USt 3.164.631,- €

Summe inkl. 19 % USt gerundet ca. 3.200.000,- €

Vorstehende Kostenermittlung entspricht unserem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nach Ortsterminen hinsichtlich baulichen Ist-Zustandes.

Nicht berücksichtigt werden konnten dabei die zukünftigen Bedürfnisse der Stadtverwaltung in Bezug auf technischen und organisatorischen Bedarf (z. B. Erneuerung Büromöbel, Bürgerinfo, etc.).

Somit sind in der genannten Endsumme nicht enthalten:

1. Aufwendungen für Umzugs- und Raumersatzmaßnahmen für die Dauer der Bauzeit (z. B. Mieten, Bürocontainer, etc.).
2. Kosten bedingt enthalten für zusätzliche techn. Ausrüstungen wie EDV-Anlage, Telefon, Multi-Media-Ausstattung, Zeiterfassungs- und Zugangskontrollen, etc.
→ Teilw. Miet- & Leasingoptionen.
3. Ersatzbeschaffung von beweglichen Ausstattungen wie Stühlen, Schreibtischen, Schränke, etc.
4. Ausstattung Ratssaal, z. Bsp. Konferenzanlage, etc.
5. Brandschutz, z. Bsp. u.a. bzgl. Kriterien/ Anforderungen aus Brandschutz-Gutachten.
6. Lüftungsanlage + Klimatisierung nicht geplant.
7. Schadstoffe Bestand + Entsorgung (n. sep. Schadstoffgutachten).
8. Zum Zeitpunkt der Kostenschätzung stand die zukünftige Beheizung und Energieversorgung des Gebäudes seitens des AG noch nicht fest! Die Kosten hierzu sind ggf. noch anzupassen, bzw. müssen noch sep. einkalkuliert werden. Bisher wird von einer Nahwärmeversorgung ausgegangen.

Achtung:

Die momentane akute Materialverknappung und Lieferkettenunterbrechung in fast allen Bereichen des Handwerks mit nicht absehbarem weiterem Verlauf bedingt zurzeit enorme Preissteigerungen die bisher nicht in die Kalkulation mit aufgenommen sind.

Diese Entwicklung ist bisher nicht kalkulierbar (weder im zeitlichen Verlauf noch in der Kostenentwicklung) und hat unter anderem zur Folge, dass vielfach keine Angebote erstellt werden, da auch die Handwerksbetriebe keine garantierten Preise zur Kalkulation erhalten oder Leistungen zu enorm erhöhten Preisen angeboten werden. Zeitliche Verzögerungen und Kostensteigerungen aus den genannten Gründen sind nicht auszuschließen bzw. wahrscheinlich sofern sich die Lage nicht global stabilisiert.

Grundlage der Kostenermittlung unbeachtet vor genannter Situation:

Die Kosten sind als grobe Richtwerte zu verstehen, da noch keine Ausbaustandards bzw. genaue Ausbaudetails festgelegt sind! Des Weiteren fehlen Detaillierungen bei

- Tragwerk | Statik
- Betoninstandsetzungskonzept mit Anschluss Betonsanierung/ Baubegleitung
- Brandschutzgutachten / -konzept
- Haustechnik Heizung-Lüftungs-Sanitär -> Wärmeversorgung
- Haustechnik Elektro -> Hausanschluss
- Wärmeschutz & Bauphysik
- Schallschutzgutachten / -konzept
- Schadstoffgutachten
- Kanaluntersuchung
- Denkmalschutz (Auflagen, etc.)

Grundlage der Kostenermittlung unbeachtet vor genannter Situation:

Stand Grob-Kostenschätzung September 2023, im Schnitt der vergangenen Jahre ist mit einer zukünftig jährlichen Kostensteigerung von ca. 10% zur Schätzung zu rechnen. Zusätzliche besondere Auflagen im Zuge der Baugenehmigung und der behördlichen Abstimmungen, die das Bestandsgebäude betreffen sind nicht enthalten. Berechnungen ohne Ersatzunterkünfte, Umzugskosten u. dgl.

aufgestellt
Meßstetten, den 21.09.2023
Eppler und Bühler Architekten PartG mbB