

**Bauvorhaben: 1186- Neubau eines Schlichthauses mit 12 Wohneinheiten,
Seedorfer Straße, 23909 Ratzeburg**

Kostengegenüberstellung vom 16.7.2020

Gegenüber der ersten groben Kostenschätzung vom 6. August 2019 wurde durch die Kostenberechnung vom 3. Juli 2020 festgestellt, dass es zu einer Kostensteigerung gegenüber der Annahme von 2019 gekommen ist.

Der Grund hierfür liegt vor allem in folgenden Punkten:

1. Allgemeine Lohn- u. Preissteigerung im Baugewerbe gegenüber dem Vorjahr von ca. 6%.
2. Grundlage für unsere Kostenschätzung war ein von uns 2017 / 2018 abgerechnetes Wohnprojekt mit einfachem Standard in Mölln. Von diesem Objekt ausgehend haben wir unsere Kostenschätzung aufgebaut. Dabei haben wir angenommen weitere Vereinfachungen vornehmen zu können. Erst mit fortschreiten des Projektes wurde klar, dass es nicht zu größeren Vereinfachungen kommen würde, z. B. die Einhaltung der EnEV.
3. Ungewöhnlich kleine Einheiten. Die Größe der geplanten Einheiten erfordern ein relativ zu der BGF Fläche hohen Kostenaufwand. Da auf kleiner Fläche viele Küchen und Bäder benötigt werden.
4. Der Aufwand des Teilabbruchs ist nicht stark genug in die Kostenschätzung eingeflossen. Die Anforderung der Statik war zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht bekannt, da Fachplaner noch nicht beauftragt waren. Ähnlich verhält es sich mit den Anforderungen an die Dämmung des Giebels des Gebäudeteils der zunächst bestehen bleibt.

Kosten zum Vergleich

Kostengruppen	Kostenschätzung Brutto 6. August 2019	Kostenberechnung Brutto 3. Juli 2020
200 vorbereitende Maßnahmen Abbruch, Herrichten, Erschließen	43.800,00€	73.185,00€
300 + Bauwerk u. Konstruktion		607.409,55€ *
400 Bauwerk, Technische Anlagen	631.400,00€	234.535,48€

500	Außenanlagen	12.000,00€	14.280,00€
600	Ausstattung, Küchen	13.800,00€	1.500,00€
700	Baunebenkosten	<u>140.000,00€</u>	<u>150.608,71€</u>
		841.000,00€	1.081.803,74€

* Küchen enthalten

Vorschläge zur Kostenreduzierung

Gesamtbetrag nach Kostenberechnung vom 3. Juli 2020	Bruttobetrag	1.081.803,74€
- breit gestreute Ausschreibung, einschließlich kleiner Einsparungen		45.000,00€
- Gebäudeverkleinerung um 1 Achse, Wegfall von 2 Einzimmerwohnungen		<u>129.883,00€</u>
		906.920,74€
- Ein Gebäude als Holzrahmenkonstruktion mit Verblendmauerwerk kann eine Kosten-Reduzierung von ca. 9% - 11% erbringen	ca.	100.000,00€

Bei Nutzung aller Einsparpotenziale können bis zu maximal 274.883€ eingespart werden. Wir empfehlen allerdings nicht, unter Anbetracht der besonderen Nutzung des Gebäudes in Hinblick auf die Langlebigkeit und der Anforderungen auf die Akustik, das Gebäude in Holzbauweise zu erstellen.

Der Wegfall von 2 Einzimmerwohnungen ist aus Architektonischer Sicht unproblematisch. Hier ist der tatsächliche Bedarf zu prüfen.

Derzeit gehen wir davon aus, dass eine breit gefächerte Ausschreibung tatsächlich einen positiven Effekt auf die Preisentwicklung haben kann.