

Neue Mitte Nord - Baufeld 1

Variante 2 - Multifunktionsraum in Gebäudeteil B

Kostenrahmenschätzung

Stand 13.11.2019



WOHNUNGSBAU Grönegau

Grundlagen:

> Vorabzug Vorplanung eleks & wilmes, Stand 04.11.2019

Flächenauflistung:	Jugendzentrum	Wohnungen
BGF	903 m ²	3.252 m ²
Freianlagen (JZ)	150 m ²	0 m ²
allgemeine Freianlagen (JZ: 22%, WE: 78%)	405 m ²	1.416 m ²
Stellplätze (Grundstück)	113 m ²	0 m ²
Stellplätze (Garage)	200 m ²	365 m ²
Stellplätze öffentlicher Raum (Alltag)	0 Stpl.	19 Stpl.
Stellplätze öffentlicher Raum (Konzerte)	4 Stpl.	0 Stpl.

Jugendzentrum

Kostengruppen	Kosten	Anmerkungen
KG 200	5.000,00 €	antellig (25%); Schätzung, genauer Umfang derzeit noch nicht bekannt
KG 300+400	1.584.650,77 €	Kostenkennwert Stand 2019; Gemeindezentrum, Mittelwert mittlerer Standard, inkl. Pauschale für erhöhter Multifunktionsraum 1.682,35 €/m ² BGF
KG 300+400	100.000,00 €	Annahme/Schätzung, Zuschlag für Akustikmaßnahmen Multifunktionshalle
KG 300+400	50.000,00 €	Annahme/Schätzung für Mehrkosten Kellergeschoss
KG 300+400	27.300,00 €	Annahme/Mehrkosten Gründach ca. 70€/m ² bei ca. 390 m ²
KG 300+400 (Garage)	92.436,00 €	Kostenkennwert Stand 2019; Mehrfamilienhäuser, 6-19 WE, Mittelwert mittlerer Standard 462,18 €/m ² BGF
KG 500 Freianlagen / Außenbereich JZ	21.065,80 €	Annahme: 140 €/m ² (ohne Ausstattung)
KG 500 allgemeine Freianlagen	56.667,80 €	antellig (22%); Annahme: 140 €/m ² (ohne Ausstattung); Schätzung, genauer Umfang derzeit noch nicht bekannt
KG 500 Stellplätze Grundstück	18.000,00 €	9 Stellplätze westlich des Gebäudes, Annahme: 160 €/m ²
KG 600	0,00 €	kein Ansatz
KG 700	586.536,11 €	30 % KG 200-600
Rundung	360,32 €	
Summe gerundet [netto]	2.542.016,80 €	
Summe gerundet [brutto]	3.025.000,00 €	

Wohnungen

Kostengruppen	Kosten	Anmerkungen
KG 200	15.000,00 €	antellig (78%); Schätzung, genauer Umfang derzeit noch nicht bekannt
KG 300+400 (Wohnungen)	3.101.597,18 €	Kostenkennwert Stand 2019; Mehrfamilienhäuser, 6-19 WE, Mittelwert mittlerer Standard 953,78 €/m ² BGF
KG 300+400 (Garage)	168.695,70 €	Kostenkennwert Stand 2019; Mehrfamilienhäuser, 6-19 WE, Mittelwert mittlerer Standard 462,18 €/m ² BGF
KG 500 allgemeine Freianlagen	198.307,20 €	antellig (78%); Annahme: 140 €/m ² (ohne Ausstattung); Schätzung, genauer Umfang derzeit noch nicht bekannt
KG 600	0,00 €	kein Ansatz
KG 700	1.045.080,02 €	30 % KG 200-600
Stellplätze öffentlicher Raum	152.000,00 €	19 Stellplätze öffentlicher Raum- Ablösung 8.000,- €/Stpl.
Rundung	-7,84 €	
Summe gerundet [netto]	4.680.672,27 €	
Summe gerundet [brutto]	5.570.000,00 €	

Summe JZ+WE gerundet [netto]	7.222.689,07 €
Summe JZ+WE gerundet [brutto]	8.595.000,00 €

Grundlagen, Hinweise zum Kostenrahmen:

>Die ausgewiesenen Kosten beziehen sich auf den Kostenstand September 2019

>Aufgrund des frühen Projektstadiums muss von einer Kostenschwankungsbreite von ca. +/- 15% ausgegangen werden

>Eine Risikorückstellung (ca. 5 %) und Preissteigerung (ca. 5 % jährlich) sind in den o. g. Kosten nicht enthalten

>Folgende Kosten sind nicht Bestandteil der Kostenermittlung: Kostengruppe 100: Grundstück, Kostengruppe 600: Ausstattung, Bodenrisiken (Altlasten, Kampfmittel, Tiefgründung etc.), Projektvorlaufkosten



Neue Mitte Nord - Baufeld 1

Variante 2 - Multifunktionsraum in Gebäudeteil B

Flächenermittlung Jugendzentrum / Wohneinheiten für Kostenrahmenschätzung

Stand 12.11.2019

Flächenermittlung Jugendzentrum gem. Vorabzug Vorplanung eleks & wilmes Stand 04.11.2019

Raumbezeichnung	Nutzfläche	Anmerkung
1 Büroräume	49,68 m ²	
2 Konferenzraum	55,41 m ²	
3 Gruppenraum 01		in Konferenzraum enthalten
4 Gruppenraum 02		in Konferenzraum enthalten
5 Gruppenraum 03	21,45 m ²	
6 offener Jugendbereich	139,01 m ²	
7 Küche		im offenen Bereich enthalten
8 Medienraum	21,12 m ²	
9 Musikraum	22,92 m ²	
10 Regie- und Aufnahmeraum	9,8 m ²	
11 Werkstatt	50,42 m ²	
12 Multifunktionshalle	153,15 m ²	
13 Lagerraum 01	24,36 m ²	
14 Lagerraum 02	7,61 m ²	
15 Lagerraum 03	6,38 m ²	
16 Lager/Backstage	33,38 m ²	
17 Galerie	10,71 m ²	
18 Putzmittelraum	9,76 m ²	EG+KG
19 Besuchertoiletten	37,26 m ²	
20 Personaltoiletten	8,37 m ²	
21 Flur	76,98 m ²	EG+KG+Treppenhaus im Jugendzentrum
22 Plattformlift	4,5 m ²	
24 Indoor-Sportbereich	0 m ²	Entfall, da in Außengelände vorgesehen
25 Proberaum 01	0 m ²	in der Vorplanung nicht enthalten
26 Proberaum 02	0 m ²	in der Vorplanung nicht enthalten
Summe Nutzfläche	605,40 m ²	
Summe Nettoraumfläche (NRF)	742,27 m ²	
plus Technikfläche (TF)	49,68 m ²	gemäß Vorplanung
plus Konstruktionsfläche (KF)	111,34 m ²	Annahme ca. 15% der NRF
Summe BGF JZ	903,29 m ²	NRF+TF+KF
Summe Freifläche JZ	150,47 m ²	
Summe allgemeine Freianlagenfläche	404,77 m ²	(1.966 m ² -150m ² (JZ)-113 m ² (9Stpl.)) x 22% (Schlüssel über BGF*)+Lichthof
Summe Stellplätze auf Grundstück	112,50 m ²	9 Stellplätze westlich des Gebäudes (9*2,5m*5,0m)
Summe Stellplätze Garage	200,00 m ²	ca. die Hälfte der Parkplätze der Garage ohne Fahrradständer

Flächenermittlung Wohnungen gem. Vorabzug Vorplanung eleks & wilmes Stand 04.11.2019

Wohneinheiten	Wohnfläche	Anmerkung
1 Wohnfläche über Jugendzentrum	1.163,40 m ²	Gemäß Angabe aus Vorplanung Stand 04.11.2019
2 Treppenhäuser EG-Fläche+KG-Fläche	104,00 m ²	Annahme aus Vorentwurf
3 Wohnfläche über Garage	1040,13 m ²	Gemäß Angabe aus Vorplanung Stand 04.11.2019
Summe BGF WE	3.251,90 m ²	(1.163,4 + 1.040,13) m ² /0,7 + 104m ²
Summe allgemeine Freianlagenfläche	1.416,48 m ²	(1.966 m ² -150m ² (JZ)) x 78% (Schlüssel über BGF*)
Summe Stellplätze (Garage)	365,00 m ²	Parken, Fahrräder, Müll und Treppenhaus abzgl. Stellplatzfläche Jugendzentrum
Summe Stellplätze im öffentl. Raum	19,00 Stpl.	19 Stellplätze öffentlicher Raum- Ablösung

*Erläuterung Aufteilungsschlüssel für allgemeine Freianlagen und Erschließungskosten

BGF Jugendzentrum: rund 904 m² = rund 22 %

BGF Wohnungen: rund 3.252 m² = rund 78 %