

Stadtschloss Herrieden - Sanierung und Nachnutzung

01.09.2015

Kostenschätzung Gesamtinvestition - Ermittlung

Hinweis: Diese Kostenschätzung dient als erster, grober Kostenrahmen. Die denkmalpflegerischen und restauratorischen Arbeiten werden dabei unter Bezug auf eine Kostenaufstellung des Büros Conn und Giersch (Anlage 1) aus dem Jahr 2010 ermittelt, die zur Anpassung mit dem linear extrapolierten Baupreisindex für eine Ausführung im Jahr 2016 / 2017 mit 15 % beaufschlagt wird. Für die Kostenansätze des Ausbaus und der TGA werden eigene Erfahrungswerte sowie Werte des BKI angesetzt. Wo erforderlich, werden pauschale Ansätze auf Basis von Erfahrungswerten getroffen. Alle Werte sind auf volle 10 T€ gerundet. Abbrucharbeiten sind der KGR 300 zugeordnet. Die KGR 760 (Finanzierungskosten) ist nicht enthalten.



CONTECH  
Real Estate Management

Kostengruppe 200

Kostenschätzung KGR 200:					
KGR 200 (Erschließung TGA)					150.000 € Pauschalansatz, nach IB Bautz sind sämtliche TGA-Anschlüsse zu erneuern
KGR 200 (Notsicherungen)	26.000,00	x	115,00%	=	30.000 € Kostenschätzung Conn + Giersch
KGR 200 (Archäologie)	101.000,00	x	115,00%	=	120.000 € Kostenschätzung Conn + Giersch
Summe KGR 200					300.000 €

Summe Stadtschloss - Kostengruppe 200	300.000 €
---------------------------------------	-----------

Stadtschloss - Kostengruppen 300 bis 400

Bauteil A

Nutzungen:

UG: Kleinkunsthöhne und Nebenräume  
EG: Hochzeitszimmer und Nebenräume  
1. OG: Technikräume (Kosten für Zentralen werden anteilig auf alle Bauteile umgelegt)  
2.-3.OG: Wohnungen / Gewerbeflächen

Abriss bauliche Umsetzung:

Weitestgehender Erhalt der Bausubstanz  
Statische Instandsetzung, Sanierung von Mauerwerk, Geschossdecken und Altputzflächen  
Abbruch Dachstuhl und Errichtung eines neuen, steilgeneigten Dachstuhls in moderner Gestaltung gemäß Stadtratsbeschluss vom 19.08.2015

Flächen und Kubaturen:

BGF gesamt	2.601,62 m2
davon BGF UG / EG	602,33 m2
davon BGF 1. - 3. OG	1.453,64 m2
BRI	10.724,55 m3
davon BRI neuer Dachstuhl	3.287,54 m3

Kostenkennwerte:

Kostenansatz KGR 300 (Ausbau UG / EG)	250,00 €/m2 BGF
Kostenansatz KGR 300 (Ausbau Obergeschosse)	450,00 €/m2 BGF
Kostenansatz KGR 300 (Abbruch und Neubau Dachstuhl)	350,00 €/m3 Dachstuhl
Kostenansatz KGR 400	250,00 €/m2 BGF

Kostenschätzung KGR 300 - 400:

KGR 300 (Instandsetzung Einzelgeschosse)	657.364,40	x	115,00%	=	760.000 € BT A - Kostenschätzung Conn + Giersch - Pos 2
KGR 300 (Flächenbearbeitung Kellergewölbe)	46.693,53	x	115,00%	=	50.000 € BT A - Kostenschätzung Conn + Giersch - Pos 3
KGR 300 (Ehemaliger Eiskeller)	46.000,00	x	115,00%	=	50.000 € Ehemaliger Eiskeller - Kostenschätzung Conn + Giersch
KGR 300 (Abbruch Neubau Satteldach)	3.287,54 m3	x	350,00 €	=	1.150.000 €
KGR 300 (Ausbau UG / EG)	602,33 m2	BGF x	250,00 €	=	150.000 €
KGR 300 (Ausbau Obergeschosse)	1.453,64 m2	BGF x	450,00 €	=	650.000 €
KGR 300 - 400 (Erschließungsturm BT A)					300.000 € pauschal
KGR 400	2.055,97 m2	BGF x	250,00 €	=	510.000 €
Summe KGR 300 - 400					3.620.000 €

Nachrichtlich: KGR 300 - 400 / m2 BGF gesamt	1.391 €
Nachrichtlich: KGR 300 - 400 / m3 BRI gesamt	338 €

Bauteil B / C / D

Nutzungen:

UG: Nebenräume Bürgersaal  
EG: BT B Bürgersaal, BT D Museum auf dem Weg  
1. OG: Lokaler Tagungsbereich

Abriss bauliche Umsetzung:

Komplettentkernung BT B, Sanierung BT D und C  
Statische Instandsetzung, Sanierung von Mauerwerk, Geschossdecken und Altputzflächen, soweit diese erhalten werden  
Abbruch Dachstuhl BT B sowie des obersten Geschosses und Errichtung eines neuen, steilgeneigten Dachstuhls in moderner Gestaltung gemäß Stadtratsbeschluss vom 19.08.2015  
Einbau einer komplett neuen Tragstruktur (im EG stützenfrei) im Bauteil B

Flächen und Kubaturen:

BGF gesamt	1.786,29 m2
davon BGF UG	437,81 m2
davon BGF EG und OG BT B	773,17 m2
BRI	7.856,26 m3
davon BRI neuer Dachstuhl	1.666,89 m3
davon BRI Bauteil B ohne Dach	3.727,31 m3

Kostenkennwerte:

Kostenansatz KGR 300 (Ausbau Obergeschosse)	800,00 €/m2	entspricht ca. 165 € / m3
Kostenansatz KGR 300 (Ausbau UG)	250,00 €/m2	
Kostenansatz KGR 300 (Abbruch und Entkernung BT B)	125,00 €/m3 BRI	
Kostenansatz KGR 300 (Neubau innere Tragstruktur BT B)	1.500,00 €/m2	
Kostenansatz KGR 300 (Abbruch und Neubau Dachstuhl)	350,00 €/m3 Dachstuhl	
Kostenansatz KGR 400	600,00 €/m2	entspricht ca. 125 € / m3

Kostenschätzung KGR 300 - 400:

KGR 300 (denkmalgerechte Sanierung Bestand)	348.381,03	x	115,00%	=	400.000 € BT B - Kostenschätzung Conn + Giersch - Pos 1 und 2 zu 50 % (Außenwände)
KGR 300 (denkmalgerechte Sanierung Bestand)	191.741,84	x	115,00%	=	220.000 € BT C - Kostenschätzung Conn + Giersch - Pos 1 bis 5
KGR 300 (denkmalgerechte Sanierung Bestand)	166.839,80	x	115,00%	=	190.000 € BT D - Kostenschätzung Conn + Giersch - Pos 1 bis 3
KGR 300 (Entkernung BT B)	3.727,31	m3 x	125,00 €	=	470.000 €
KGR 300 (Neubau innere Tragstruktur BT B)	773,17 m2	BGF x	1.500,00 €	=	1.160.000 €
KGR 300 (Sonderkonstruktionen für Entkernung / Neubau)					300.000 € pauschal
KGR 300 (Abbruch Neubau Satteldach)	1.666,89	m3 x	350,00 €	=	580.000 €
KGR 300 (Deckel über BT C)	345,00	m2 x	250,00 €	=	90.000 €
KGR 300 (Ausbau UG )	437,81 m2	BGF x	250,00 €	=	110.000 €
KGR 300 (Ausbau EG und OG BT B)	773,17 m2	BGF x	800,00 €	=	620.000 €
KGR 400	1.210,98 m2	BGF x	600,00 €	=	730.000 €
Summe KGR 300 - 400					4.870.000 €

Nachrichtlich: KGR 300 - 400 / m2 BGF gesamt	2.726 €
Nachrichtlich: KGR 300 - 400 / m3 BRI gesamt	620 €



Gesamtsumme netto	17.680.000 €
Umsatzsteuer, derzeit 19 %	3.360.000 €
Gesamtsumme brutto	21.040.000 €

Stadtschloss Herrieden - Sanierung und Nachnutzung

01.09.2015

Kostenschätzung Gesamtinvestition - Übersicht



Hinweis: Diese Kostenschätzung dient als erster, grober Kostenrahmen.  
Alle Kostensummen sind auf volle 10 T€ gerundet. Abbrucharbeiten sind der KGR 300 zugeordnet.  
Die KGR 760 (Finanzierungskosten) ist nicht enthalten.

Kostenbereich	KGR 300 - 400	KGR 500	Summe KGR 300 - 500	% von KGR 300 - 500	KGR 200	KGR 600	KGR 700	Sicherheit	Summe netto	Umsatzssteuer, derzeit 19 %	Summe brutto	Kostenbereich
Verteilung nach					% von KGR 300 - 500	individuell	% von KGR 300 - 500	% von KGR 300 - 500				Verteilung
Bauteil A	3.620.000,00 €	0,00 €	3.620.000,00 €	28,68%	86.053,88 €	0,00 €	760.142,63 €	461.822,50 €	4.920.000,00 €	930.000,00 €	5.850.000,00 €	Bauteil A
Bauteil B / C / D	4.870.000,00 €	0,00 €	4.870.000,00 €	38,59%	115.768,62 €	250.000,00 €	1.022.622,82 €	621.291,60 €	6.880.000,00 €	1.310.000,00 €	8.190.000,00 €	Bauteil B / C / D
Bauteil E - I	1.990.000,00 €	0,00 €	1.990.000,00 €	15,77%	47.305,86 €	250.000,00 €	417.868,46 €	253.874,80 €	2.960.000,00 €	560.000,00 €	3.520.000,00 €	Bauteil E - I
BHKW	990.000,00 €	0,00 €	990.000,00 €	7,84%	23.534,07 €	0,00 €	207.884,31 €	126.299,52 €	1.350.000,00 €	260.000,00 €	1.610.000,00 €	BHKW
Außenanlagen	0,00 €	1.150.000,00 €	1.150.000,00 €	9,11%	27.337,56 €	0,00 €	241.481,77 €	146.711,57 €	1.570.000,00 €	300.000,00 €	1.870.000,00 €	Außenanlagen
Summen	11.470.000,00 €	1.150.000,00 €	12.620.000,00 €	100,00%	300.000,00 €	500.000,00 €	2.650.000,00 €	1.610.000,00 €	17.680.000,00 €	3.360.000,00 €	21.040.000,00 €	Summen

Stadtschloss Herrieden - Sanierung und Nachnutzung

01.09.2015

BRI / BGF

Graue Werte: Freiflächen und Lufträume, nicht addiert



CONTECH  
Real Estate Management

Geschoss	ID	Code	Raumkategorie	Raumnummer	Raumname	Gemessene BGF [m2]	Gesamtumfang [m]	Raumhöhe [m]	Volumen (BRI) [m3]
UG									
	A -1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	A -1.01	A -BGF/ BRI- KG	366,08	39,76	2,90	1.061,63
	C -1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	C -1.01	C -BGF/ BRI- KG	341,25	56,47	5,05	1.723,31
	D -1.02	0 BGF	Brutto-Grundfläche	D -1.01	D -BGF/ BRI- KG	96,56	0,00	2,60	251,06
Summe						803,89 m2			3.036,00 m3
EG									
	A 0.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	A 0.01	A -BGF/ BRI- EG	236,25	0,00	5,40	1.275,75
	B 0.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	B 0.01	B -BGF/ BRI- EG	385,45	5,49	6,25	2.409,06
	C 0.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	C 0.01	C -BGF/ BRI- EG	345,24			
	D 0.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	D 0.01	D -BGF/ BRI- EG	91,45	0,00	3,00	274,35
	E 0.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	E 0.01	E -BGF/ BRI- EG	263,90	0,89	3,55	936,85
	F 0.03	0 BGF	Brutto-Grundfläche	F 0.01	F -BGF/ BRI- EG	82,54	0,00	4,45	367,30
	H 0.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	H 0.01	H -BGF/ BRI- EG	94,93	0,00	3,05	289,54
	H 0.02	0 BGF	Brutto-Grundfläche	H 0.02	H -BGF/ BRI- EG	90,30	0,00	3,05	275,42
Summe						1.244,82 m2			5.828,26 m3
1. OG									
	A -1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	A 1.01	A -BGF/ BRI- 1.OG	369,06	39,76	2,50	922,65
	C 1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	C 1.01	C -BGF/ BRI- Dach	345,24			
	D 1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	D 1.01	D -BGF/ BRI- Dach	94,40	0,00	2,26	213,34
	E 1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	E 1.01	E -BGF/ BRI- 1.OG	267,09	0,89	2,76	737,17
	F 1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	F 1.01	F -BGF/ BRI- 1.OG	82,54	0,00	3,52	290,54
	H 1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	H 1.01	H -BGF/ BRI- Dach	71,29	0,00	2,25	160,40
Summe						884,38 m2			2.324,11 m3
2. OG									
	A 2.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	A 2.01	A -BGF/ BRI- 2.OG	538,93	0,00	3,65	1.967,09
	B 2.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	B 2.01	B -BGF/ BRI- 2.OG	387,72	5,49	3,40	1.318,25
	E 2.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	E 2.01	E -BGF/ BRI- Dach	249,78	0,89	1,94	484,57
	F 2.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	F 2.01	F -BGF/ BRI- Dach	71,60	0,00	2,10	150,36
	H 2.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	H 2.01	H -BGF/ BRI- Dach	71,29	0,00	0,96	68,44
Summe						998,25 m2			3.988,71 m3
3. OG									
Dachstuhl	A 3.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	A 3.01	A -BGF/ BRI- 3.OG	545,65	0,92	4,05	2.209,88
	B 3.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	B 3.01	B -BGF/ BRI- DG	389,46	5,49	8,56	1.666,89
	E 3.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	E 3.01	E -BGF/ BRI- Dach	227,18	0,89	1,95	443,00
	F 3.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	F 3.01	F -BGF/ BRI- Dach	72,14	0,00	1,36	98,11
Summe						935,11 m2			4.417,88 m3
4. OG									
Dachstuhl	A 4.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	A 4.01	A -BGF/ BRI- DG	545,65	0,00	12,05	3.287,54
Summe						545,65 m2			3.287,54 m3
						5.412,10 m2			22.882,51 m3