## Stadtschloss Herrieden - Sanierung und Nachnutzung

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 egerundet. Abbrucharbeiten sind der KGR 300 zugeordnet. Die KGR 760 (Finanzierungskosten) ist nicht enthalten.

#### Kostengruppe 200

#### Kostenschätzung KGR 200:

KGR 200 (Erschließung TGA) KGR 200 (Notsicherungen)

150.000 € Pauschalansatz, nach IB Bautz sind sämlichte TGA-Anschlüsse zu erneuern 26,000,00 115.00% = 30 000 € Kostenschätzung Conn + Giersch 120.000 € Kostenschätzung Conn + Giersch

KGR 200 (Archäologie) 101.000,00 115,00% = 300.000 € Summe KGR 200

Summe Stadtschloss - Kostengruppe 200

300,000 €

#### Stadtschloss - Kostengruppen 300 bis 400

#### Bauteil A Nutzungen:

UG: Kleinkunstbühne 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 10.724,55 m3 davon BRI neuer Dachstuhl 3.287,54 m3

#### Kostenkennwerte:

250,00 €/m2 BGF Kostenansatz KGR 300 (Ausbau UG / EG) 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) 657.364,40 115,00% 760.000 € BT A - Kostenschätzung Conn + Giersch - Pos 2 KGR 300 (Flächenbearbeitung Kellergewölbe) 46.693,53 50.000 € BT A - Kostenschätzung Conn + Giersch - Pos 3 KGR 300 (Ehemaliger Eiskeller) 46.000,00 115,00% 50.000 € Ehemaliger Eiskeller - Kostenschätzung Conn + Giersch 3.287,54 m3 x KGR 300 (Abbruch Neubau Satteldach) 350,00 € 1.150.000 € 602,33 m2 BGF x 250,00 € KGR 300 (Ausbau UG / EG) 150.000 €

650.000 € KGR 300 (Ausbau Obergeschosse) 1.453,64 m2 BGF x 450,00 € 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:

Flächen und Kubaturen:

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

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

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 1.500,00 €/m2 Kostenansatz KGR 300 (Neubau innere Tragstruktur BT B) 350,00 €/m3 Dachstuhl Kostenansatz KGR 300 (Abbruch und Neubau Dachstuhl)

Kostenansatz KGR 400 600,00 €/m2 entspricht ca. 125 € / m3

### Kostenschätzung KGR 300 - 400:

KGR 300 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 348.381,03 115,00% = 400.000 € BT B - Kostenschätzung Conn + Giersch - Pos 1 und 2 zu 50 % (Außenwände) KGR 300 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 191.741,84 115,00% 220.000 € BT C - Kostenschätzung Conn + Giersch - Pos 1 bis 5 KGR 300 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 166.839,80 115,00% 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 € 300.000 € pauschal

KGR 300 (Sonderkonstruktionen für Entkernung / Neubau) 1.666.89 m3 x 350.00 € = 580.000 € KGR 300 (Abbruch Neubau Satteldach) 250,00 € 90.000 € KGR 300 (Deckel über BT C) 345,00 m2 x KGR 300 (Ausbau UG ) 437,81 m2 BGF x 250,00 € 110.000€ 620.000 € KGR 300 (Ausbau EG und OG BT B) 773,17 m2 BGF x 800,00€ KGR 400 1.210,98 m2 BGF x 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€

Bauteil E - I Nutzungen: (ohne G) FG: Gastronomie und Mikrobrauerei 1. OG: Keine qualifizierten Nutzungen Abriss bauliche Umsetzung: Sanierung BT E, F, und H Statische Instandsetzung, Sanierung von Mauerwerk, Geschossdecken und Altputzflächen soweit diese erhalten werden Abbruch BT I und H Anbau, Ersatzneubau für BT H Anbau Flächen und Kubaturen: BGF gesamt davon BGF EG 1.024,19 m2 605,00 m2 davon BGF OG 605,00 m2 davon BGF Ersatzneubau BT H Anbau 50,00 m2 4.301,69 m3 Kostenkennwerte: Kostenansatz KGR 300 (Ausbau EG) 600,00 €/m2 Kostenansatz KGR 300 (Ausbau OG) 300,00 €/m2 Kostenansatz KGR 300 (Neubau Bauteil H Anbau - Rohbau) 800,00 €/m2 Kostenansatz KGR 400 400,00 €/m2 Kostenschätzung KGR 300 - 400: KGR 300 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 352.231,47 410.000 € BT E - Kostenschätzung Conn + Giersch - Pos 1 und 2 KGR 300 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 82.433,68 115,00% 90.000 € BT F - Kostenschätzung Conn + Giersch - Pos 2 (Dach bereits instand gesetzt) KGR 300 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 280.938,20 115,00% 320.000 € BT H - Kostenschätzung Conn + Giersch - Pos 1 bis 3 KGR 300 (Rückbau Bauteil I) 47.930,44 115,00% 60.000 € BT I - Rückbau - Kostenschätzung Conn + Giersch KGR 300 (Neubau BT H Anbau) 90,30 m2 x 1.000,00 € 90.000 € KGR 300 (Ausbau EG) 605,00 m2 BGF x 600,00€ 360.000 € KGR 300 (Ausbau OG) 605,00 m2 BGF x 300,00 € 180.000 € KGR 400 1.210,00 m2 BGF x 400,00€ Summe KGR 300 - 400 1.990.000 € Nachrichtlich: KGR 300 - 400 / m2 BGF gesamt 1.943 € Nachrichtlich: KGR 300 - 400 / m3 BRI gesamt Summe Stadtschloss BT A bis I - Kostengruppen 300 bis 400 10.480.000 € ohne BT G BHKW - Kostengruppen 300 bis 400 Kostenschätzung KGR 300 - 400: 480.00 m3 BRI x 400.00 € = KGR 300 (Baukosten Technikgebäude) 190.000 € 800.000 € Kostenschätzung IB Bautz **KGR 400** Summe KGR 300 - 400 990,000 € Summe BHKW - Kostengruppen 300 bis 400 990.000€ Kostengruppe 500 Kostenschätzung KGR 500 inklusive Bauteil G KGR 500 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 58.276,28 115,00% = 70.000 € Bauteil G - Kostenschätzung Conn + Giersch - Pos 1 bis 6 KGR 500 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 51.840,00 115,00% 60.000 € Südliche Mauer - Kostenschätzung Conn + Giersch KGR 500 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 18.500,00 115,00% 20.000 € Toranlage - Kostenschätzung Conn + Giersch KGR 500 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 56.000,00 115,00% 60.000 € Brücke - Kostenschätzung Conn + Giersch 11.560,00 115,00% 10.000 € Mauerzone Gebäude I - Kostenschätzung Conn + Giersch KGR 500 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 12.600,00 115,00% 10.000 € Nordwestlicher Mauerabschnitt - Kostenschätzung Conn + Giersch KGR 500 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) KGR 500 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 14.500,00 115,00% 20.000 € Nordwestlicher Mauerabschnitt II - Kostenschätzung Conn + Giersch KGR 500 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 38.500,00 115,00% 40.000 € Nördliche und östliche Umfassungsmauern - Kostenschätzung Conn + Giersch KGR 500 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 39.600,00 50.000 € Südöstliche Mauer, Hof und Graben - Kostenschätzung Conn + Giersch KGR 500 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 19.500,00 115,00% 20.000 € Div Mauersanierungen Terrassen - Kostenschätzung Conn + Giersch KGR 500 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 44.500,00 115,00% 50.000 € Freilegungsarbeiten - Kostenschätzung Conn + Giersch KGR 500 (denkmalgerechte Sanierung Bestand) 34.500,00 115,00% 40.000 € Mauerrücksicherungen - Kostenschätzung Conn + Giersch 260.000 € einschließlich Unterbau und Entwässerung m2 x KGR 500 (befestigte Flächen) 1.745.00 150,00 € KGR 500 (Grünflächen) 7.130,00 40,00€ 290.000 € einschließlich nichtgebundene Wegeflächen im Schlossgarten m2 x KGR 500 (Einbauten) 100.000 € pauschal: Rampen, Geländer, Spielgeräte, Bänke, sonstige Ausstattung KGR 500 (Technische Anlagen) 50.000 € pauschal: Beleuchtung, Strom Freibühne, etc. Summe KGR 500 1.150.000€ Nachrichtlich: KGR 500 / m2 Freifläche gesamt Summe Kostengruppe 500 1.150.000 € Kostengruppe 600 Kostenschätzung KGR 600 KGR 600 (Ausstattung Mikrobrauerei) 250.000 € Angebot Dreher Brauanlagen zuzüglich nicht enthaltener Leistungen KGR 600 (Ausstattung Tagungsbereich, Kleinkunstbühne, etc.) 250.000 € geschätzt Summe KGR 600 500.000 € Summe Kostengruppe 600 500,000 € Kostengruppe 700 Kostenschätzung KGR 700 Kostengruppe 700 12.620.000,00 21,00% = 2.650.000 € %-Satz bezogen auf die Summe KGR 300-500 Summe KGR 700 2.650.000 € Summe Kostengruppe 700 2.650.000 € Sicherheitszuschlag Sicherheitszuschlag 1.610.000 € %-Satz bezogen auf die Summe KGR 200-700 16.070.000.00 x 10.00% = Sicherheitszuschlag Summe Sicherheitszuschlag 1,610,000€ 1.610.000€ Summe Sicherheitszuschlag

Gesamtsumme netto	17.680.000 €	
Umsatzssteuer, 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



<b>Stadts</b> ( 01.09.2015 BRI / BGF			n - Sanierung un  Freiflächen und Lufträume, nicht a		ung			1225 HERRIEDEN	CCNTECH Real Estate Management
Geschoss	ID	Code	Raumkategorie	Raumnummer	Raumname	Gemessene BGF [m2]	Gesamtumfang [m]	Raumhöhe [m]	Volumen (BRI) [m3]
UG							I		
	A -1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	A -1.01	A -BGF/ BRI- KG	366,08	39,76	2,90	1.061,6
	C -1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	C -1.01	C -BGF/ BRI- KG	341,25	56,47	5,05	1.723,3
	D -1.02	0 BGF	Brutto-Grundfläche	D -1.01	D -BGF/ BRI- KG	96,56	0,00	2,60	251,0
	Summe			1		803,89 m2	1		3.036,00 m
EG									
	A 0.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	A 0.01	A -BGF/ BRI- EG	236,25	0,00	5,40	1.275,7
	В 0.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	B 0.01	B -BGF/ BRI- EG	385,45	5,49	6,25	2.409,0
	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	274,3
	E 0.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	E 0.01	E -BGF/ BRI- EG	263,90	0,89	3,55	936,8
	F 0.03	0 BGF	Brutto-Grundfläche	F 0.01	F -BGF/ BRI- EG	82,54	0,00	4,45	367,3
	H 0.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	H 0.01	H -BGF/ BRI- EG	94,93	0,00	3,05	289,5
	H 0.02	0 BGF	Brutto-Grundfläche	H 0.02	H -BGF/ BRI- EG	90,30	0,00	3,05	275,4
	Summe					1.244,82 m2	L		5.828,26 m
1. OG									
1. 00	A -1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	A 1.01	A -BGF/ BRI- 1.OG	369,06	39,76	2,50	922,6
	C 1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	C 1.01	C -BGF/ BRI- Dach	345,24	37,70	2,30	722,
	D 1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	D 1.01	D -BGF/ BRI- Dach	94,40	0,00	2,26	213,
	E 1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	E 1.01	E -BGF/ BRI- 1.OG	267,09	0,89	2,76	737,
	F 1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	F 1.01	F -BGF/ BRI- 1.0G	82,54	0,00	3,52	290,
	H 1.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	H 1.01	H -BGF/ BRI- Dach	71,29	0,00	2,25	160,
		0 50.	protes orangination		III DOLLA DIGITALI		0,00	2,23	
	Summe					884,38 m2			2.324,11 m
2. OG					<u> </u>				
	A 2.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	A 2.01	A -BGF/ BRI- 2.OG	538,93	0,00	3,65	1.967,0
	B 2.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	B 2.01	B -BGF/ BRI- 2.OG	387,72	5,49	3,40	1.318,2
	E 2.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	E 2.01	E -BGF/ BRI- Dach	249,78	0,89	1,94	484,
	F 2.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	F 2.01	F -BGF/ BRI- Dach	71,60	0,00	2,10	150,3
	H 2.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	H 2.01	H -BGF/ BRI- Dach	71,29	0,00	0,96	68,4
	Summe					998,25 m2			3.988,71 m
3. OG									
	A 3.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	A 3.01	A -BGF/ BRI- 3.OG	545,65	0,92	4,05	2.209,8
Dachstuhl	В 3.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	В 3.01	B -BGF/ BRI- DG	389,46	5,49	8,56	1.666,8
	E 3.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	E 3.01	E -BGF/ BRI- Dach	227,18	0,89	1,95	443,0
	F 3.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	F 3.01	F -BGF/ BRI- Dach	72,14	0,00	1,36	98,
	Summe					935,11 m2			4.417,88 m
4. OG									
Dachstuhl	A 4.01	0 BGF	Brutto-Grundfläche	A 4.01	A -BGF/ BRI- DG	545,65	0,00	12,05	3.287,5
	Summe	l		<u>_</u>	<u> </u>	545,65 m2	I		3.287,54 m
						5.412,10 m2			22.882,51 m