

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.



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 | |