

Bauherr / Träger: Gemeinde Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen

Lage des Grundstücks: Amtsplatz 2, 21514 Büchen

Bezeichnung des Bauvorhabens: Umbau der alten Bürgerstube zum JUZ

Erläuterung der Kostenberechnung

Die Kosten basieren auf ähnlichen Bauwerken, ältere Preise wurden auf Basis des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes angepasst. Die Preise basieren auf dem 1. Quartal 2022.

Eine Teuerungsprognose wurde nicht eingerechnet, da die aktuelle Lage nicht kalkulierbar ist.

Die Rohstoffverfügbarkeit, Energiepreissteigerung und geopolitischen Auswirkungen auf die Lieferketten, lassen zur Zeit keine Kostenprognose zu. In der Vergangenheit haben wir diese Prognosen aus den Preisentwicklungen der Vergangenheit entwickelt. Ob sich in der aktuellen Lage die Preise wie in der Vergangenheit entwickeln werden ist fraglich.

Wir würden jedoch empfehlen mit einer 30 % Preissteigerung über alle Gewerke zu kalkulieren.

Bei der Vergabe der Bauleistungen müssen sie sich darauf einstellen, dass die Gewerke erst zeitnah zum tatsächlichen Ausführungsbeginn vergeben werden, da die Firmen kaum längere Preiszusagen machen können. Dies birgt die Gefahr der Bauzeitverzögerung, da Firmen mit Kapazitäten „Just in Time“ für die Ausführungen gesucht werden müssen.

Erläuterung Kostengruppe 300 - Bauwerk

Abbrucharbeiten:

Es wird der komplette Dachstuhl einschl. Dacheindeckung, Regenentwässerung, Dämmung und Unterdecke abgebrochen.

In Gebäudeinneren werden die Innenwände zwischen Küche und Vorbereitung abgebrochen.

Die Fenster werden komplett ausgebaut. Alle Heizkörper werden abgebrochen. Die Wandfliesen an den Bestandswänden im Vorbereitungsraum und im Tresenbereich werden abgebrochen.

Die vorhandenen Türen werden ausgebaut. Die Trennwände der WC-Anlage werden abgebaut.

Die Außenwände, die Innenwände der WC-Anlage, die Sohle, der Estrich mit den Fliesenbelägen und die Wandfliesenbeläge der WC-Anlage bleiben bestehen.

Rohbauarbeiten:

- Baustelleneinrichtung, Bauzaun, Gerüst
- Erdarbeiten für die Herstellung des Anbaus, Granitstelen abbrechen, Pflaster im Anbaubereich abbrechen, Wurzelstockrodung, Stammschutz für bestehende Bäume im Baustellenbereich
- Beton und Stahlbetonarbeiten für die Sohle und die Sockelherstellung sowie Perimeterdämmung unter der Sohle und am Sockel sowie Sockelputz
- Vorhandene Fenster- und Türöffnungen zum Anbaubereich werden zugemauert und beigeputzt,
- Eine neue Türöffnung vom Bestand in den Anbau wird hergestellt.
- Die Wandfliesen im neuen Büro werden abgebrochen und neu verputzt.
- Die Ziegelwandflächen werden im Bestand und im Anbau als Wandoberfläche belassen.
- Sohlenabklebung im Anbaubereich

Zimmererarbeiten:

- Neuer Walmdachstuhl 30 ° Dachneigung, Unterdachausbildung, Behelfsdeckung, Konterlattung und Dachlattung (ausgelegt für PV-Anlage)
- Ausbildung der Dachüberstände aus HPL-Platten
- Ausbildung des Giebels im Eingangsbereich mit HPL-Platten oder Lärchen Rhombusleisten
- Ausbildung der Außenwände in Holzrahmenbauweise mit HPL-Platten oder Lärchen-Rhombusleisten als Fassadenbekleidung
- Wartungsfläche im Spitzboden

Dachdeckerarbeiten:

- Klempnerarbeiten (Dachrinnen und Fallrohre sowie Standrohre)
Die Fallrohre werden an die vorhandenen Grundleitungen angeschlossen.
- Dacheindeckung mit Tonfalzziegel oder Betondachsteinen

Trockenbauarbeiten:

- Sämtliche Wärmedämmarbeiten in der Deckenebene sowie in der Holzrahmenbauwand einschl. Bekleidung mit OSB-Platten als Dampfbremse
- Vorwandbekleidung als Installationsebene an den Holzrahmenbauwänden
- Trockenbautrennwände für die Schaffung des Flurs im Anbau und das Büro im Bestand
- Vorwandinstallationswände für die neuen Sanitären Objekt (siehe Kostengruppe 400)
- Neue Gipskartondecken (Heizung ggf. in den WC-Anlagen) ansonsten Raster-Decken 62,5 /62,5 cm
- Neue Bodentreppe und Behelfstreppe (Bauzeit)

Tischlerarbeiten:

- Neue Fenster- und Außentürelemente aus Kunststoff WK 2(RC2)
- Neue Innenfensterbänke aus Werzalith
- Außenverschattungen sind derzeit nicht vorgesehen, ggf. erforderlich für Nachweisfähigkeit beim Sommerlichen Wärmeschutz.
- Neue Innentüren mit Röhrenspan mit HPL-Oberfläche, Edelstahlrückergarnituren in Feuchtraumausführung (WC, Heizung)

Estrich:

- Schw. Zementestrich als Heizestrich im Anbaubereich (Dämmung Leistung Heizungsbau – siehe Kostengruppe 400)

Fliesenarbeiten:

- Abdichten und Einfliesen der neuen Vorsatzinstallationsschalen in den vorhanden WC-Anlagen
- Reparaturarbeiten an den vorhanden Wand- und Bodenfliesen im Bestand, z.B. nach Austausch der Fenster und Türen im Leibungs- und Schwellenbereich. Die vorhandenen Fliesen in den WC-Anlagen und im Bestand des Gemeinschaftsraumes 1 und der Teeküche werden nicht erneuert.

Malerarbeiten:

- Alle Wandflächen erhalten einen weißen (Nebenräume) oder mittelgetönten (Aufenthaltsräume) Anstrich.
- Deckenflächen sofern notwendig erhalten einen weißen Anstrich. Hinweis: Rasterdecken erhalten keinen Anstrich, nur Gipskartondecken müssen gestrichen werden.
- Aufputz geführte neue Heizungsleitungen werden weiß gestrichen.

Bodenbelagsarbeiten:

- Das Büro, der Gemeinschaftsraum 2 und der Flur/Anbau erhält einen Kautschukbelag sowie passenden Sockelleisten mit Dichtlippe alternativ Holzfußleisten (Mehrkosten ca. 400 €).

WC-Trennwände:

- Neue WC-Trennwände WC H und WC Damen
- Schamwand an den Urinalen

Kostengruppe 400 – Technische Anlagen

Siehe Erläuterungsbericht Wrage Herzog und Partner

Kostengruppe 500 - Außenanlagen

- Pflasterstreifen ca. 1,50 m breit und Terrasse im Bereich des Anbaus
- Abfangung des Resthügels mit Winkeltraversen
- Stufenanlage auf den Hügel
- Stellplatzanlage und Fahrradständer - nicht enthalten

Kostengruppe 700 - Baunebenkosten

- Architektenleistung Gebäudeplanung aufgeteilt in LP 1-4 und 5-9
- Freianlagenplanung wegen des geringen Umfangs nicht erforderlich
- Tragwerksplanung aufgeteilt in LP 1-4 und 5-9
- Bauphysik Wärmeschutz und Energiebilanzierung in LP 1-4 und 5 ohne 6+7 aufgeteilt
- Schallschutz und Akustik nicht erforderlich
- Baugrunduntersuchung
- Vermessung
- SIGEKO
- Prüfungen und Genehmigungen

Kostenvergleich Kostenschätzung zur Kostenberechnung

Die Gesamtsumme der Kostenschätzung vom 10.03.2021 schloss mit 325.000 € ab.

Diese Kostenschätzung wurde primär aufgestellt, um einen Variantenvergleich zu fahren und war nicht vollständig. Es fehlten die Leistungen für eine Außenanlage. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde der Entwurf im Innenbereich modifiziert, das Büro sollte größer werden und die Tür vom Gemeinschaftsraum 1 zum Gemeinschaftsraum 2 verschoben werden.

Bei der Begehung des Haustechnikfachplaners wurde festgestellt, dass die Trinkwasserinstallation erneuert werden muß. Die Beheizung wurde von Gas auf eine Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer PV-Anlage umgestellt. Die Elektroinstallation muss im Bestand komplett erneuert werden.

Die Kostenberechnung vom 21.03.2022 schließt mit einer Gesamtsumme von 570.000 € ab.

Dies ist eine Kostendifferenz von 245.000 €.

Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Preisentwicklung:

Bei der Kostenschätzung vom 10.03.2021 ist mittlerweile eine Preissteigerung von 10,5% eingetreten.

Mehrkosten 34.000 € brutto

Bauliche Änderungen Kostengruppe 300:

Vergrößerung des Büros und damit verbunden mehr neue Innenwände und Abbruch der vorhandenen Innenwände sowie neuer Bodenbelag auf den alten Fliesenbelägen.

Mehrkosten 2.500 €

Verbesserung der Gebäudehülle im Bestand, im Hinblick auf die Nutzung einer Luftwärmepumpe, hier Erneuerung der Fenster und Außentüren, damit der Wärmebedarf für das Gebäude minimiert wird. Damit verbunden das Beiputzen und das neue Verfliesen der Fenster- und Türleibungen sowie der Schwellen.

Mehrkosten 27.000 €

Trockenbauvorsatzschalen für Sanitäre Objekte einschl. abdichten und einfliesen.

Mehrkosten 6.000 €

Leistungserweiterung im Bereich der technischen Anlagen Kostengruppe 400:

Die gesamte Trinkwasserinstallation muss hygienisch auf den aktuellen Stand gebracht werden, da viele Totleitungen im Gebäude existieren. Erneuerung der sanitären Objekte.

Mehrkosten 23.000 €

Luftwärmepumpe, damit verbunden, dass alle vorhanden Heizkörper vergrößert werden müssen und der Anbau eine Fußbodenheizung erhält.

Mehrkosten 21.000 €

Erneuerung der Elektroinstallation,

Mehrkosten 20.000 €

Installation einer Blitzschutzanlage

Mehrkosten 9.500€

PV-Anlage war vorher nicht im Umfang.

Mehrkosten 15.500 €

Außenanlagen Kostengruppe 500:

Außenanlagen waren bisher nicht vorgesehen.

Mehrkosten 23.000

Baunebenkosten Kostengruppe 700

Honorarsteigerung durch Leistungserweiterung

Mehrkosten ca. 63.500 €

Aufgestellt: Breitenfelde, den 22.03.2022 gez. Petra Golinski - Architektin