

Königstein im Taunus, den 30.11.16
Az. IV 65-12-93 / Bg

Liegenschaft Sodener Straße 2, Sachstand

Der Kauf der Liegenschaft Sodener Straße 2 erfolgte unter der Begründung und Zielvorgabe „Unterbringung von Asylbegehrenden“. Zum damaligen Zeitpunkt gab es einen überaus nachvollziehbaren Bedarf an Unterkünften und andere Möglichkeiten, die sich heute eröffnen, waren noch nicht erkennbar. Auch heute bleiben die Notwendigkeiten offen und unklar.

Nach Vollzug des Ankaufes der Liegenschaft, der sich über Monate hingezogen hat, war bereits erkennbar, dass der Bedarf jetzt bei der Folgeunterbringung von anerkannten Flüchtlingen bestand. So wurde gemeinsam mit dem Architekten Hans-Dieter Wolf aus Falkenstein als Ziel statt einer Gruppenunterkunft eine Wohnunterkunft ins Auge gefasst. Am 26.09.2016 wurde ein entsprechender Bauantrag zur Umnutzung des Dachgeschosses als Wohnung bei der Bauaufsicht eingereicht.

Bei der Zusammenstellung der Baukosten war allen Beteiligten vorher klar, dass diese nach Veränderung der Zielsetzung deutlich höher sein würden, als zum Zeitpunkt des Kaufes der Liegenschaft. Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich nach Schätzungen von Herrn Wolf auf 387.160,72 €.

Da die heutige Situation um die Unterbringung von Asylbegehrenden und die Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen völlig unübersichtlich und unklar ist, hat die Verwaltung das Projekt mit sofortiger Wirkung gestoppt.

Unabhängig von der nicht berechenbaren Zahl der noch zu erwartenden Asylbegehrenden, ist nicht klar, ob im Forellenweg eine Unterkunft gebaut wird, das Altenwohlfheim weiterhin genutzt werden kann, das Gebäude Am Kaltenborn 11-13 errichtet wird, so dass zum heutigen Zeitpunkt eine sichere Entscheidung für die eine oder andere Nutzung nicht getroffen werden kann.

Böhmig

Herrn Bürgermeister Helm zur Kenntnis
An FB I, Fachdienst Gremien zur Weiterleitung

Kostenermittlung nach DIN 276

Art: Kostenberechnung (vorbehaltlich Auflagen aus Brandschutzkonzept)

Bauherr: Magistrat der Stadt Königstein im Taunus

Architekt: Architekturbüro Wolf, Dipl.-Ing. Hans-Dieter Wolf
 Alt Falkenstein 43
 61462 Königstein im Taunus

Baumaßnahme: Teilsanierung einer Wohnunterkunft
 Sodener Str. 2
 61462 Königstein im Taunus

Bruttorauminhalt (BRI):	982,62	m3
Bruttogrundfläche (BGF):	397,05	m2
Wohnfläche (WF):	199,56	m2
Fläche Baugrundstück (FBG):	710,00	m2
Bebaute Fläche (BF):	274,13	m2
Unbebaute Fläche (UBF):	435,87	m2

Zusammenstellung der Kosten von Seite 2 bis 13

Kostengruppen				Teilbeträge € incl. Mwst.	Gesamtbetrag € incl. Mwst.
Ordnungszahl	DIN 276			1. Ebene	Summe 1.Ebene
1	0	0	0	Grundstück	- €
2	0	0	0	Herrichten und Erschließen	- €
3	0	0	0	Bauwerk - Baukonstruktionen	222.750,00 €
4	0	0	0	Bauwerk - Technische Anlagen	97.500,00 €
5	0	0	0	Außenanlagen	8.500,00 €
6	0	0	0	Ausstattung und Kunstwerke	- €
7	0	0	0	Baunebenkosten	58.410,72 €
Gesamtkosten der Maßnahme:					387.160,72 €

aufgestellt von:

Ort, Datum

Unterschrift

Kostengruppen				Teilbeträge incl. MwSt.	€	Teilbeträge incl. MwSt.	€	Gesamtbetrag incl. MwSt.	€
Ordnungszahl	Text			3. Ebene		2. Ebene Summe der 3. Ebene		1. Ebene Summe der 2. Ebene	
1.0 GRUNDSTÜCK									
				1.1 Grundstückswert bzw. -kosten					
1	1	1	0	Grundstückskaufpreis	- €				
1	1	2	0	Grundstückswert	- €				
1	1	0	0	Summe Grundstückswert bzw. -kosten:		- €			
				1.2 Grundstücksnebenkosten					
1	2	1	0	Vermessungsgebühren	- €				
1	2	2	0	Gerichtsgebühren	- €				
1	2	3	0	Notariatsgebühren	- €				
1	2	4	0	Maklerprovisionen	- €				
1	2	5	0	Grunderwerbssteuer	- €				
1	2	6	1	Wertermittlungen	- €				
1	2	6	2	Altlastenuntersuchungen	- €				
1	2	6	3	Baugrunduntersuchungen	- €				
1	2	6	4	sonst. Untersuchungen	- €				
1	2	7	0	Genehmigungsgebühren	- €				
1	2	8	0	Bodenordnung, Grenzregulierung	- €				
1	2	9	0	Grundstücksnebenkosten, Sonstiges	- €				
1	2	0	0	Summe Grundstücksnebenkosten:		- €			
				1.3 Freimachen					
1	3	1	0	Abfindungen	- €				
1	3	2	0	Ablösen dinglicher Rechte	- €				
1	3	9	0	Freimachen, Sonstiges	- €				
1	3	0	0	Summe Freimachen:		- €			
1	0	0	0	Summe Grundstück:					- €

Kostengruppen				Teilbeträge incl. MwSt.	€	Teilbeträge incl. MwSt.	€	Gesamtbetrag € incl. MwSt.
Ordnungszahl	Text			3. Ebene		2. Ebene Summe der 3. Ebene		1. Ebene Summe der 2. Ebene
2.0 HERRICHTEN UND ERSCHLIEßEN								
				2.1 Herrichten				
2	1	1	0	Sicherungsmaßnahmen	- €			
2	1	2	0	Abbruchmaßnahmen	- €			
2	1	3	0	Altlastenbeseitigung	- €			
2	1	4	0	Herrichten der Geländeoberfläche	- €			
2	1	9	0	Herrichten, Sonstiges	- €			
2	1	0	0	Summe Herrichten:		- €		
				2.2 Öffentliche Erschließung				
2	2	1	0	Abwasserentsorgung	- €			
2	2	2	0	Wasserversorgung	- €			
2	2	3	0	Gasversorgung	- €			
2	2	4	0	Fernwärmeversorgung	- €			
2	2	5	0	Stromversorgung	- €			
2	2	6	0	Telekommunikation	- €			
2	2	7	0	Verkehrerschließung	- €			
2	2	8	0	Erdarbeiten	- €			
2	2	9	0	Öffentliche Erschließung, Sonstiges	- €			
2	2	0	0	Summe Öffentliche Erschließung:		- €		
				2.3 Nichtöffentliche Erschließung				
2	3	0	0	Kosten der nichtöffentlichen Erschließung sh. Kostengruppe 5.4				
				2.4 Ausgleichsabgaben				
2	4	1	0	Ablösung Stellplätze	- €			
2	4	2	0	Ablösung Naturschutz	- €			
2	4	9	0	Ausgleichsabgaben, Sonstiges	- €			
2	4	0	0	Summe Ausgleichsabgaben:		- €		
2	0	0	0	Summe Herrichten und Erschließen:				- €

Kostengruppen				Teilbeträge incl. MwSt.	€	Gesamtbetrag incl. MwSt.	€
Ordnungszahl	Text			2. Ebene		1. Ebene	Summe der 2. Ebene
3.0 BAUWERK - BAUKONSTRUKTIONEN							
3	0	0	1	Baustelleneinrichtung und Gerüstarbeiten	5.000,00 €		
3	0	0	2	Erdarbeiten	- €		
3	0	0	5	Brunnenbau- und Aufschlußbohrungen	- €		
3	0	0	6	Verbau-, Ramm- und Einpreßarbeiten	- €		
3	0	0	8	Wasserhaltungsarbeiten	- €		
3	0	1	0	Dränarbeiten	- €		
3	0	1	2	Mauerarbeiten	5.500,00 €		
3	0	1	3	Beton- und Stahlbetonarbeiten	- €		
3	0	1	4	Naturwerkstein- und Betonwerksteinarbeiten	- €		
3	0	1	6	Zimmer- und Holzbauarbeiten	3.500,00 €		
3	0	1	7	Stahlbauarbeiten	- €		
3	0	1	8	Abdichtungsarbeiten gegen Wasser	- €		
3	0	2	0	Dachdeckungsarbeiten	- €		
3	0	2	1	Dachabdichtungsarbeiten	10.500,00 €		
3	0	2	2	Klempnerarbeiten	- €		
3	0	2	3	Putz- und Stuckarbeiten	7.500,00 €		
3	0	2	4	Fliesen- und Plattenarbeiten	8.500,00 €		
3	0	2	5	Estricharbeiten	500,00 €		
3	0	2	7	Tischlerarbeiten	27.500,00 €		
3	0	2	8	Parkett- und Holzpflasterarbeiten	- €		
3	0	2	9	Beschlagarbeiten	- €		
3	0	3	0	Rolladenarbeiten, Sonnenschutz- u. Verdunkelungsanlagen	- €		
3	0	3	1	Metallbau- und Schlosserarbeiten	9.500,00 €		
3	0	3	2	Verglasungsarbeiten	- €		
Übertrag:					78.000,00 €		

Kostengruppen				Teilbeträge incl. MwSt.	€	Gesamtbetrag € incl. MwSt.
Ordnungszahl		Text		2. Ebene		1. Ebene Summe der 2. Ebene
			Übertrag:		78.000,00 €	
3	0	3	3 Gebäudereinigungsarbeiten		4.250,00 €	
3	0	3	4 Maler- und Lackierarbeiten		33.500,00 €	
3	0	3	5 Korrosionsschutzarb. an Stahl- u. Alu-Baukonstr.		- €	
3	0	3	6 Bodenbelagsarbeiten		26.000,00 €	
3	0	3	7 Tapezierarbeiten		- €	
3	0	3	9 Trockenbauarbeiten		43.000,00 €	
3	2	0	0 Schlüsselfertige Ausf. für Bauwerk-Baukonstr.		- €	
3	3	0	0 bei bebautem Grundst. Wert des vorh. Gebäudes		- €	
3	9	0	0 sonst. Leistungen bei Bauwerk-Baukonstruktionen (Abbruchmaßnahmen)		38.000,00 €	
3	0	0	0 Summe Bauwerk-Baukonstruktionen:			222.750,00 €

Kostengruppen				Teilbeträge incl. MwSt.	€	Gesamtbetrag € incl. MwSt.
Ordnungszahl	Text			2. Ebene der 3. Ebene	Summe	1. Ebene Summe der 2. Ebene
4.0 BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN						
4	0	0	9	Entwässerungskanalarbeiten	- €	
4	0	1	1	Abscheider- und Kleinkläranlagen	- €	
4	0	4	0	Heizungs- u. zentrale Brauchwassererwärmungsanlagen	- €	
4	0	4	2	Gas- und Wasserinst.-arbeiten -Leitungen und Armaturen-	- €	
4	0	4	3	Druckrohrleitungen für Gas, Wasser und Abwasser	- €	
4	0	4	4	Abwasserinstallationsarbeiten -Leitungen und Abläufe-	- €	
4	0	4	5	Gas-,Wasser- u.Abwasserinst.-arb. -Einrichtungsgegenstände-	- €	
4	0	4	6	Gas-,Wasser- u. Abwasserinst.-arb. -Betriebseinrichtungen-	- €	
4	0	4	7	Wärme- u. Kälteedämmarbeiten an betriebstechn. Anlagen	- €	
4	0	4	9	Feuerlöschanlagen, Feuerlöschgeräte	- €	
4	0	5	0	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	- €	
4	0	5	1	Bauleistungen für Kabelanlagen	- €	
4	0	5	2	Mittelspannungsanlagen	- €	
4	0	5	3	Niederspannungsanlagen	- €	
4	0	5	5	Ersatzstromversorgungsanlagen	- €	
4	0	5	6	Batterien	- €	
4	0	5	8	Leuchten und Lampen	- €	
4	0	6	0	Elektroakustische Anlagen, Sprechanal., Personenrufanlagen	- €	
4	0	6	1	Fernmeldeleitungsanlagen	- €	
4	0	6	3	Meldeanlagen	- €	
4	0	6	5	Empfangsantennenanlagen	- €	
4	0	6	7	Zentr. Leittechnik für betriebstechn. Anlagen in Gebäuden	- €	
4	0	6	9	Aufzüge	- €	
4	0	7	0	Regelung und Steuerung für heiz-,raumluft-u.sanit.Anlagen	- €	
				Übertrag:	- €	

Kostengruppen				Teilbeträge incl. MwSt.	€	Gesamtbetrag incl. MwSt.	€
Ordnungszahl				Text	2. Ebene	1. Ebene Summe der 2. Ebene	
				Übertrag:	- €		
4	0	7	4	Raumluftechnische Anlagen - Zentralgeräte -	- €		
4	0	7	5	Raumluftechnische Anlagen - Luftverteilssysteme -	- €		
4	0	7	6	Raumluftechnische Anlagen - Einzelgeräte -	- €		
4	0	7	7	Raumluftechnische Anlagen - Schutzräume -	- €		
4	0	7	8	Raumluftechnische Anlagen	- €		
4	2	0	0	Schlüsself. Ausf. für Bauwerk-Technische Anlagen	- €		
4	9	0	0	Sonst. Leistungen bei Bauwerk-Technische Anlagen	- €		
				Schätzkosten Heizung/Sanitär	80.500,00 €		
				Schätzkosten Elektro	17.000,00 €		
4	0	0	0	Summe Bauwerk - Technische Anlagen:			97.500,00 €

Kostengruppen				Teilbeträge incl. MwSt.	€	Teilbeträge incl. MwSt.	€	Gesamtbetrag € incl. MwSt.
Ordnungszahl	Text			3. Ebene		2. Ebene der 3. Ebene	Summe	1. Ebene Summe der 2. Ebene
5.0 AUßENANLAGEN								
				5.1 Geländeflächen				
5	1	0	0	Bearbeitung aller Geländeflächen			- €	
				5.2 Befestigte Flächen				
5	2	1	0	Wege	- €			
5	2	2	0	Straßen	- €			
5	2	3	0	Plätze und Höfe	- €			
5	2	4	0	Stellplätze	- €			
5	2	5	0	Sportplatzflächen	- €			
5	2	6	0	Spielplatzflächen	- €			
5	2	7	0	Gleisanlagen	- €			
5	2	9	0	Befestigte Flächen, Sonstiges	8.500,00 €			
5	2	0	0	Summe befestigte Flächen:			8.500,00 €	
				5.3 Baukonstruktionen in Außenanlagen				
5	3	0	0	Alle Baukonstruktionen in Außenanlagen			- €	
				5.4 Techn. Anlagen in Außenanlagen				
5	4	1	0	Abwasserentsorgungsanlagen	- €			
5	4	2	0	Wasserversorgungsanlagen	- €			
5	4	3	0	Gasversorgungsanlagen	- €			
5	4	4	0	Wärmeversorgungsanlagen	- €			
5	4	5	0	Lufttechnische Anlagen	- €			
5	4	6	0	Stromversorgungsanlagen	- €			
5	4	7	0	Fernmelde- und Informationstechn. Anl.	- €			
5	4	8	0	Nutzungsspezifische Anlagen	- €			
5	4	9	0	Techn. Anl. in Außenanl., Sonstiges	- €			
5	4	0	0	Summe Techn. Anlagen in Außenanlagen:			- €	
				Übertrag:			8.500,00 €	

Kostengruppen				Teilbeträge incl. MwSt.	€	Teilbeträge incl. MwSt.	€	Gesamtbetrag incl. MwSt.	€
Ordnungszahl		Text		3. Ebene		2. Ebene Summe der 3. Ebene		1. Ebene Summe der 2. Ebene	
				Übertrag:		8.500,00 €			
				5.5 Einbauten in Außenanlagen					
5	5	1	0	Allgemeine Einbauten	- €				
5	5	2	0	Besondere Einbauten	- €				
5	5	9	0	Einbauten in Außenanlagen, Sonstiges	- €				
5	5	0	0	Summe Einbauten in Außenanlagen:		- €			
				5.8 Schlüsselfertige Ausführung für Außenanlagen					
5	8	0	0	Schlüsselfertige Ausführung für Außenanlagen		- €			
				5.9 Sonstige Maßnahmen in Außenanlagen					
5	9	0	0	Alle sonst. Maßnahmen in Außenanlagen		- €			
5	0	0	0	Summe Außenanlagen:				8.500,00 €	

Kostengruppen				Teilbeträge incl. MwSt.	€	Teilbeträge incl. MwSt.	€	Gesamtbetrag incl. MwSt.	€
Ordnungszahl	Text			3. Ebene		2. Ebene Summe der 3. Ebene		1. Ebene Summe der 2. Ebene	
6.0:AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE									
				6.1 Ausstattung					
6	1	1	0	Allgemeine Ausstattung	- €				
6	1	2	0	Besondere Ausstattung	- €				
6	1	9	0	Ausstattung, Sonstiges	- €				
6	1	0	0	Summe Ausstattung:		- €			
				6.2 Kunstwerke					
6	2	1	0	Kunstobjekte	- €				
6	2	2	0	Künstler. gestaltete Bauteile d. Bauwerks	- €				
6	2	3	0	Künstler. gestaltete Bauteile d. Außenanl.	- €				
6	2	9	0	Kunstwerke, Sonstiges	- €				
6	2	0	0	Summe Kunstwerke:		- €			
6	0	0	0	Summe Ausstattung und Kunstwerke:					- €

Kostengruppen				Teilbeträge incl. MwSt.	€	Teilbeträge incl. MwSt.	€	Gesamtbetrag incl. MwSt.	€
Ordnungszahl	Text			3. Ebene		2. Ebene Summe der 3. Ebene		1. Ebene Summe der 2. Ebene	
7.0 BAUNESENKOSTEN									
7.1 Bauherrenaufgaben									
7	1	1	0	Projektleitung	- €				
7	1	2	0	Projektsteuerung	- €				
7	1	3	0	Betriebs- und Organisationsberatung	- €				
7	1	4	0	Verwaltungsleistungen	- €				
7	1	9	0	Bauherrenaufgaben, Sonstiges	- €				
7	1	0	0	Summe Bauherrenaufgaben:		- €			
7.2 Vorbereitung der Objektplanung									
7	2	1	0	Untersuchungen	- €				
7	2	2	0	Wertermittlungen	- €				
7	2	3	0	Städtebauliche Leistungen	- €				
7	2	4	0	Landschaftsplanerische Leistungen	- €				
7	2	5	0	Wettbewerbe	- €				
7	2	9	0	Vorbereitung der Objektpl., Sonstiges	- €				
7	2	0	0	Summe Vorbereitung der Objektplanung:		- €			
7.3 Architekten- und Ingenieurleistungen									
7	3	1	1	Gebäude, Phasen 1 bis 7 nach HOAI	34.400,00 €				
7	3	1	2	Gebäude, Phasen 8 und 9 nach HOAI (nur LP 8)	15.900,00 €				
7	3	2	0	Freianlagen	- €				
7	3	3	0	Raumbildende Ausbauten	- €				
7	3	4	0	Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen	- €				
7	3	5	0	Tragwerksplanung	- €				
7	3	6	1	Heizung	- €				
7	3	6	2	Klima/Lüftung	- €				
7	3	6	3	Sanitär	- €				
				Übertrag:	50.300,00 €		- €		

Kostengruppen				Teilbeträge incl. MwSt.	€	Teilbeträge incl. MwSt.	€	Gesamtbetrag incl. MwSt.	€
Ordnungszahl		Text		3. Ebene		2. Ebene der 3. Ebene	Summe	1. Ebene Summe der 2. Ebene	
				Übertrag:	50.300,00 €		- €		
7	3	6	4	Elektro	- €				
7	3	9	0	Architekten- und Ing.-Leist., Sonstiges	4.610,72 €				
7	3	0	0	Summe Architekten- u. Ingenieurleistungen:			54.910,72 €		
				7.4 Gutachten und Beratung					
7	4	1	0	Thermische Bauphysik	- €				
7	4	2	0	Schallschutz und Raumakustik	- €				
7	4	3	0	Bodenmechanik, Erd- und Grundbau	- €				
7	4	4	0	Vermessung	- €				
7	4	5	0	Lichttechnik	- €				
7	4	9	0	Gutachten und Beratung, Sonstiges	1.000,00 €				
7	4	0	0	Summe Gutachten und Beratung:			1.000,00 €		
				7.5 Kunst					
7	5	1	0	Kunstwettbewerb	- €				
7	5	2	0	Honorare	- €				
7	5	9	0	Kunst, Sonstiges	- €				
7	5	0	0	Summe Kunst:			- €		
				7.6 Finanzierung					
7	6	1	1	Disagio	- €				
7	6	1	2	Bürgschaftsgebühren	- €				
7	6	1	3	Zwischenfinanzierung	- €				
7	6	1	4	Gutachter	- €				
7	6	1	5	Zinsen Fremdkapital	- €				
7	6	1	6	Zinsen Eigenkapital	- €				
7	6	1	7	Erbbauszinsen	- €				
7	6	1	8	Bereitstellungszinsen	- €				
				Übertrag:	- €		55.910,72 €		

Kostengruppen				Teilbeträge incl. MwSt.	€	Teilbeträge incl. MwSt.	€	Gesamtbetrag incl. MwSt.	€
Ordnungszahl				Text	3. Ebene	2. Ebene	Summe	1. Ebene	
						der 3. Ebene		Summe der 2. Ebene	
				Übertrag:	- €		55.910,72 €		
7	6	1	9	Zinsen, Sonstiges	- €				
7	6	9	1	Notarkosten	- €				
7	6	9	2	Gerichtskosten	- €				
7	6	0	0	Summe Finanzierung:			- €		
				7.7. Allgemeine Baunebenkosten					
7	7	1	0	Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen	1.000,00 €				
7	7	2	1	Bauwache	- €				
7	7	2	2	Nutzungsschäd. während der Bauzeit	- €				
7	7	2	3	Gestellung des Bauleitungsbüros	- €				
7	7	3	0	Bemusterungskosten	- €				
7	7	4	0	Betriebskosten während der Bauzeit	1.500,00 €				
7	7	5	0	Versicherungen	- €				
7	7	6	0	Grundsteuer	- €				
7	7	9	1	1. Spatenstich	- €				
7	7	9	2	Grundsteinlegung	- €				
7	7	9	3	Richtfest	- €				
7	7	9	4	Lichtpausen, Dokumentation	- €				
7	7	0	0	Summe Allgem. Baunebenkosten:			2.500,00 €		
				7.9 Sonstige Baunebenkosten					
7	9	0	0	Alle sonstigen Baunebenkosten			- €		
7	0	0	0	Summe Baunebenkosten:					58.410,72 €