Investitionskostenschätzung
Magistrat der Stadt Lampertheim
Neubau Technische Betriebsdienste

DREES & SOMMER
Stand: 15.02.2023/roc

Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer, Preisbasis Q4/2022

Investitionskostenschätzung Drees & Sommer auf Basis von Referenzprojekten				Kostenkennwerte Literatur		Anmerkungen
Gesamtkosten nach Kostengruppen			Benchmark €/BGF 5.400 m²	Betriebs- & Werkstätten (hoher Hallenanteil) BKI 2022, S. 790, index. auf Q4/22 mittelerer Standard		
KGR 100	**Grundstück**	**- €**				Kaufpreis nicht bekannt
KGR 200	**Herrichten und Erschließen**	**- €**				Grundstück gem. B-Plan erschlossen
KGR 300	**Bauwerk-Baukonstruktionen**	**5.640.000 €**	**1.045 €/m²**	**5.250.000 €**	**972 €/m²**	einfacher bis mittlerer Standard
	Baugrube und Verbau	190.000 €				Von BGF ca. 760 m² Lagerfläche als Außenlager,
	Rohbau	2.290.000 €	423 €/m²			überdacht, witterungsgeschützt, kein HKLS
	Dach	730.000 €				
	Fassade	270.000 €				
	Ausbau	2.170.000 €	402 €/m²			
KGR 400	**Bauwerk-Technische Anlagen**	**1.710.000 €**	**317 €/m²**	**2.010.000 €**	**372 €/m²**	inkl. PV-Anlage
KGR 300+400 netto		**7.350.000 €**	**1.362 €/m²**	**7.260.000 €**	**1.344 €/m²**	
KGR 500	**Außenanlagen**	**380.000 €**		**380.000 €**		Außenflächen anteilig
KGR 600	**Ausstattung und Kunstwerke**	**- €**		**- €**		kein Ansatz berücksichtigt
KGR 700	**Baunebenkosten (22,4%, inkl. TU Zuschlag)**	**1.730.000 €**		**1.710.000 €**		anteilig auf Bauwerkskosten
KGR 700	**TU Verfahrenskosten**	**450.000 €**		**450.000 €**		vgl. Präsentation Nutzwertanalyse
Zwischensumme 100-700 netto		**9.920.000 €**		**9.800.000 €**		
Zwischensumme 100-700 brutto		**11.800.000 €**		**11.660.000 €**		
	Preissteigerung + Unvorhergesehenes	**980.000 €**		**980.000 €**		anteilig auf Projektkosten (ca. 10%)
KGR 100-800 + UVG netto		**10.900.000 €**	**2.019 €/m²**	**10.780.000 €**	**1.996 €/m²**	
KGR 100-800 + UVG brutto		**12.970.000 €**	**2.402 €/m²**	**12.820.000 €**	**2.374 €/m²**	

Disclaimer:

- Die Kostenschätzung wurde nicht auf Basis von konkreten Planungs- und Entwurfsangaben erstellt. Die Ermittlung der Mengen und Kennwerte für die wesentlichen Grobgewerke (Baugrube / Rohbau / Fassade / Dach / Ausbau / Technik) erfolgte auf Basis von abgestimmten Raum- und Funktionsprogrammen unter Berücksichtigung kostenrelevanter Funktionsbereiche. Es wurde ein einfacher bis mittlerer Qualitätsstandard angenommen.
- Die Basis für diese angesetzten Preise bilden Kostenkennwerte von abgeschlossenen Projekten aus der Drees & Sommer Datenbank. Die Vergleichsprojekte sind gleicher Nutzung und aus der Umgebung des Planprojektes. Zusätzlich wurde auf Wunsch des Bauherrn ein Literaturkennwert des BKI zur Gegenüberstellung herangezogen. Alle Preise sind auf Q4/2022 indexiert. Eine mögliche Preissteigerung bis zum Vergabeschwerpunkt wird durch die Risikoposition "Preissteigerung + Unvorhergesehenes" berücksichtigt.
- D&S empfiehlt ausreichende Rückstellungen für Unvorhergesehenes zu bilden. Die Erfahrungen aus zahlreichen Vergleichsprojekten zeigen, dass hierfür ein zusätzlicher Budgetbedarf von mindestens 8-10% (projektspezifisch) erforderlich werden kann. Die Rückstellungen dienen beispielsweise zur Deckung von Unwägbarkeiten im Bauablauf, Behinderungen, Massenmehrungen, Risiken aus dem Boden, Auflagen aus der Baugenehmigung, etc.) Der Anbietermarkt ist derzeit sehr inhomogen. Die Preisentwicklung hat sich teilweise vom Baupreisindex vollständig entkoppelt, die Kapazitäten der Baufirmen und die steigenden Materialpreise bestimmen den Marktpreis. Wir empfehlen aufgrund dieser Situation weitere Rücklagen vorzusehen.
- Sämtliche in diesem Dokument angestellten Prognosen und Einschätzungen erfolgen ohne Berücksichtigung besonderer wirtschaftlicher Entwicklungen bspw. durch Pandemie oder Krieg. Grundsätzlich steht zu erwarten, dass die wirtschaftlichen Entwicklungen in diesem Zusammenhang deutliche Auswirkungen z.B. auf Kosten und Termine haben können.