

Wohnbau Rottenburg am Neckar
- z.Hd. Hr. Derbogen-
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar

nbundm*
* neuburger, bohnert und müller
Architekten

Wohnbauvorhaben Sülchenstraße 5 und 7 in Rottenburg am Neckar
Stellungnahme zur Kostenentwicklung

München, den 12.04.2022

Sehr geehrter Herr Derbogen,

mit diesem Schreiben erhalten Sie eine Stellungnahme zur Kostenentwicklung des Projektes BV Sülchenstraße in Rottenburg am Neckar.

Die entscheidenden Faktoren zur Kostensteigerung im Bausektor innerhalb der letzten beiden Jahre sind die Corona-Pandemie und leider auch der Krieg in der Ukraine. Diese Argumente mögen sich vielleicht etwas pauschal anhören, jedoch zeigt die Erfahrung aus laufenden Projekten und Baustellen, dass die Baufirmen massiv mit Arbeitsausfällen, Lieferschwierigkeiten und Materialpreisteigerungen zu kämpfen haben. Diese hängen auch mit zunehmenden Kosten auf dem Energiesektor zusammen und schlagen sich in den Angeboten zu unseren letzten Ausschreibungen massiv nieder. Zu der generellen Kostensteigerung aus diesen Gründen kommen außerordentliche Steigerungsraten hinzu. Dies betrifft zum Beispiel Holzbauteile, speziell Massivholzbauteile, Dämmungen und Stahl.

Bei bereits vergebenen Leistungen erreichen uns in den letzten Wochen von allen Gewerken Schreiben, in denen die Firmen über erhebliche und unvorhersehbare Preissteigerungen klagen und um Anpassung der abgeschlossenen Vertragspreise bitten.

Ein weiterer Grund der Kostensteigerung ist dem Umstand geschuldet, daß wir bei diesem Projekt überproportional viele kleine Wohnungen bei gleichen Allgemekosten für z.B. Bäder, Müllraum, Waschraum, Erschließung etc. planen und somit auch der Ausgangskostenansatz zu gering angesetzt ist.

Dazu kommt der Umstand, dass wir nicht auf der grünen Wiese planen, sondern auf einem extrem limitierten Grundstück mit grenzständigen Nachbarn, Bestandsschuppen, grenzständigen Stützmauern, Baumbestand etc. . Dies erfordert Maßnahmen, die unter anderem Umständen nicht notwendig wären.

Anbei eine Auflistung mit ca. Ansätzen, die dies hoffentlich helfen zu verdeutlichen.

1. Ausgangskostenansatz

Ausschreibung WBW ca. Mitte 2020

1150 Euro / m² BGF für KG 300/400

2. VgV Kostenschätzung Angebot 12.04.21 nbundm* Architekten BDA und Stadtplaner

KG 300 brutto 2610 m ² BGF * 1000 Euro = 2.610.000 Euro brutto	100 %	
KG 400 brutto 2610 m ² BGF * 250 Euro = 652.500 Euro brutto	100 %	
KG 500 brutto 1208,34 m ² AF * 220 Euro = 265.834,80 Euro brutto	100 %	
Summe KG 300/400/500	3.528.334,80 brutto	100 %

3. Kostenschätzung 14.12.21 nbundm* Architekten BDA und Stadtplaner

KG 300 brutto 2527 m ² BGF * ca. 1555 Euro = 3.929.438,73 Euro brutto	150 %	
KG 400 brutto 2527 m ² BGF * ca. 406 Euro = 1.025.791,90 Euro brutto	157 %	
KG 500 brutto 1200 m ² AF * ca. 405 Euro = 485.990,65 Euro brutto	183 %	
Summe KG 300/400/500	5.441.221,27 brutto	154 %

4. Kostenberechnung 07.04.22 nbundm* Architekten BDA und Stadtplaner

KG 300 brutto 2527 m ² BGF * ca. 1607 Euro = 4.061.204,39 Euro brutto	155 %	
KG 400 brutto 2527 m ² BGF * ca. 466 Euro = 1.177.093,97 Euro brutto	180 %	
KG 500 brutto 1200 m ² AF * ca. 337 Euro = 404.419,66 Euro brutto	152 %	
Summe KG 300/400/500	5.642.718,02 brutto	160 %

Die Mehrung der Kosten von 2. auf 3. hat u.a. folgende Ursachen:

- zu geringer Ausgangskostenansatz, viele kleine Wohnungen bei gleichem Gesamtaufwand, Bauen im Bestand etc.
Mehrkosten ca. 15 %: **529.000 Euro brutto**
- Allgemeine Kostensteigerungen gem. Baukostenindex von 115,1 % (August 2020) auf 138,1 % (Februar 2022). Das ist ein Plus von 23 %. Im Vergleich dazu betrug der Anstieg von August 2015 (100,2%) bis August 2020 (115,1%) lediglich 14,9 %.
Mehrkosten von **ca. 933.000 Euro brutto**
- Gewählte Konstruktionsart: Hybridbauweise aus vorgefertigten STB-Deckenelementen und Holzmassivwände Außen und Holzständerbauweise Innen Anteil Holzbau Wände
Mehrkosten Holzbau ca. 12 % entspricht ca. **60.000 Euro brutto**
Anteil DX Decken ca. 20 % entspricht ca. **40.000 Euro brutto**
- Extreme Kostensteigerung für Holzbauteile, Stahl und Dämmung, hier kommt es bei einigen Angeboten bei einzelnen Positionen (z. B. Holzmassivbauteile) um Kostensteigerungen von 100%, d.h. die Einheitspreise haben sich zum Teil verdoppelt).
Mehrkosten Holzbau ca. 12 % entspricht ca. **50.000 Euro brutto**
- Auf Grund des ungünstigen Untergrunds gem. Bodengutachten (kein tragfähiger

Untergrund, schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens) kommt es zu folgenden zusätzlichen Sonderkosten:

KG 300: Gründung mit duktilen Bohrpfählen: **ca. 120.000 Euro Brutto**

KG 400 HLS Drainage **ca. 25.000 Euro Brutto**

- dezentrale Wärmeverteiler mit Warmwasseraufbereitung zur Vorbeugung Legionellengefahr.

KG 400 Mehrkosten ca. 48.000 Brutto

- Verteuerungen im Bereich Elektro:

KG 400 ELT Stahlbauteile, z.B. Kabelrinnen ca. ?

KG 400 ELT Beleuchtung ca. ?

KG 400 ELT Verteiler, Sicherungen, 4. Preisanpassung 2022 ca. ?

- Verteuerungen im Bereich Aussenanlagen, Arbeiten an grenzständigen Aussenwänden, Stützmauer Bestandsschuppen, Baumschutz Bestand etc.

KG 500 ca. 50.000 Euro brutto

Die Mehrung der Kosten von 3. auf 4. sind hauptsächlich folgenden Kostenmehrungen bzw. Preissteigerungen geschuldet:

- KG 300

Sanierung Schuppen Zusatzkosten **ca. 45.000 Euro Brutto**

- KG 300

Dämmung Fassade Zusatzkosten **ca. 50.000 Euro brutto**

Es tut mir leid, dass ich Ihnen leider keine positiveren Zahlen übermitteln kann.

Sie können sich noch auf den auf folgenden Seiten zusätzlich informieren:

https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html

https://bki.de/baupreisindex.html?gclid=EAlaIQobChMlr46n-bGM9wIVV5BoCRoEDgWIEAAYASAAEgLkXfD_BwE

Herzliche Grüße,



Jan Bohnert

Dipl. Ing. Architekt BDA und Stadtplaner