

Kostenrelevante Veränderungen des geplanten Wohnheims am Ackerweg gegenüber dem Wohnheim am Donnerbachweg

Stand 12.08.2015

	Position		Summe	Anmerkungen
KG 200	Kosten Erschliessung Donnerbachweg, Stand 1.Quartal 2002			9.700,00 € Baukosten geschätzt
	Anstieg Baukostenindex von 1.Quartal 2002 bis 1.Quartal 2015	29 %	2.800,00 €	Stat. Bundesamt Baukostenindex: 1.Quartal 2002: 85,8 --> 1.Quartel 2015: 110,6
	Kosten Erschliessung Am Ackerweg, Stand 1.Quartal 2015			12.500,00 €
KG 300+400	Kosten Gebäude Donnerbachweg, Stand 1.Quartal 2002			1356 m3 305 €/m3 413.730,58 € Baukosten geschätzt
	Anstieg Baukostenindex von 1.Quartal 2002 bis 1.Quartal 2015	29 %	€/m3	119.981,87 € Stat. Bundesamt Baukostenindex: 1.Quartal 2002: 85,8 --> 1.Quartel 2015: 110,6
	Nettogrundfläche 6m2/Person -> 9m2/m2 (unter Berücksichtigung der damit verbundenen längeren Flurflächen)	148 m2	1889 €/m2	279.572,00 € Gemäß WAG (Wohnaufsichtsgesetz) NRW vom 10.04.2014 § 9 ist pro Bewohner eine Wohnfläche von mind. 9m²vorzusehen. Die Wohnfläche pro Person des bestehenden Wohnheimes am Donnerbachweg liegt bei ca. 6 m². Die heutige Nutzfläche des Wohnheimes muss also 50% grösser sein als damals.
	Veränderung der Brandschutzbestimmungen: separater Flurtreppenraum	26 m2	1889 €/m2	49.869,60 € Gemäß aktuellen Brandschutzanforderungen ist ein Flur als Treppenraum nicht zulässig. Im Wohnheim am Donnerbachweg konnte nach damaligen Bestimmungen die Treppe noch im Erschließungsflur liegen.
	Veränderungen der Brandschutzbestimmungen: RS-Türen zum Fluchttreppenraum	2 Stk	2750 Stk	5.500,00 € s.o.
	Veränderungen der Brandschutzbestimmung: Brandmeldeanlage	1 Stk	7500 €/Stk	7.500,00 € Voraussichtliche Forderung des vorbeugenden Brandschutzes
				Am Ackerweg waren flexible Grundrisse mit schaltbaren Räumen gewünscht. So besteht die Möglichkeit sowohl Einzelpersonen als auch Familien räumlich aufzunehmen. In den Zimmern werden regulär 2 Personen aufgenommen. Werden die Zimmer mit den benachbarten Zimmern zusammengeschaltet, können die Zimmer auch mit 4 oder 6 Personen belegt werden. Der entstehende Mehrwert einer flexiblen Raumnutzungsstruktur zieht bestimmte Mehrkosten wie zusätzliche Durchgänge oder zusätzliche Türen (in Schallschutzqualität) nach sich.
	Maßnahmen für flexible Raumnutzungsstruktur/Schaltbarkeit (Verbindungstüren in Schallschutzqualität etc.)	24 Stk	850 €/Stk	20.400,00 € Änderung der ENEV 2014 zur ENEV 2002 und DIN 4108-2: 2001-03
	Veränderungen zur ENEV 2002: zusätzliche Dämmung	412 m2	12 €/m2	4.944,00 € Änderung der ENEV 2014 zur ENEV 2002 und DIN 4108-2: 2001-03
	Veränderungen zur ENEV 2002: Dämmstandard Fenster	90 m2	50 €/m2	4.500,00 € Änderung der ENEV 2014 zur ENEV 2002 und DIN 4108-2: 2001-03
	Veränderungen zur ENEV 2002: Sommerlicher Wärmeschutz (aussenliegender Sonnenschutz, ausser an den Nordfenstern)	46,5 m2	260 €/m2	12.077,26 € Änderung der ENEV 2014 zur ENEV 2002 und DIN 4108-2: 2001-03
	Anteil enerbarer Energien gemäß EEG-Gesetz 2012: z.B. Solarkollektor etc.	1 Stk		8.000,00 € gemäß EEG-Gesetz 2012
	Veränderung in EN 795: Aussturzsicherungseinrichtung auf Flachdach	1 Stk		5.000,00 € Notwendigkeit von Sekuranten und PSA gemäß EN 795 und D-A-CH-S-Richtlinien
				Die Umsetzung eines barrierefreien/behindertengerechten Wohnraumes gem. DIN 18040 erfordert die Planung einer rollstuhlgerichten Wohneinheit mit rollstuhlgerichtetem Bad/WC mit einer barrierefreien Erschliessung und ausreichenden Durchgangs- und Bewegungsbreiten
	Einrichtung eines behindertengerechten Zimmers/Bades	1 Stk		15.000,00 € Die Langzeiterfahrung mit der Nutzung des Wohnheimes am Donnerbachweg zeigt, dass eine Ausstattung mit sehr robusten und langlebigen Materialien sehr wichtig ist und im Unterhalt kostensparender ist. In der Investition entstehen hieraus gewisse Mehrkosten z.B. Stahltüren statt Holztüren, Trittsichere Sockelbereiche (bis 1,5m) an der Aussenfassade, Fliesen statt Linoleum, robuste Keramik und Armaturen etc.
	Dauerhaftere Materialien: Stahltüren statt Holztüren	69 Stk	200 €/Stk	13.800,00 €
	Dauerhaftere Materialien: Sanitärgegenstände in Edelstahl statt Keramik	18 Stk	800 €/Stk	14.400,00 € s.o.
	Dauerhaftere Materialien: Stossfester Sockelbereich	114 m2	100 €/m2	11.400,00 € s.o.
	Bereits eingeplante Einsparungen (z.B. weniger Bäder durch Schaltbarkeit etc.)		-	68.262,72 €
	Mögliche weitere Einsparung durch Kunststoff- statt Metallfenster: -19.000,-€			
	Sicherheit für Unvorhergesehenes, 15%			137.611,89 €
	Kosten Gebäude Am Ackerweg, Stand 1.Quartal 2015			1.055.024,47 €
KG 500	Kosten Aussenanlagen Donnerbachweg, Stand 1.Quartal 2002			20.000,00 € Baukosten geschätzt
	Anstieg Baukostenindex von 1.Quartal 2002 bis 1.Quartal 2015	29 %		5.800,00 € Stat. Bundesamt Baukostenindex: 1.Quartal 2002: 85,8 --> 1.Quartel 2015: 110,6
	Aussenanlagen: Grundstücksfläche wesentlich grösser als im Donnersbachweg	1 Stk		28.200,00 € Das Grundstück am Donnerbachweg hat eine Fläche von ca. 350m2. Das Grundstück am Ackerweg hat eine Fläche von 1294m2.
	Kosten Aussenanlagen Am Ackerweg, Stand 1.Quartal 2015			54.000,00 €
KG 700	Nebenkosten Donnerbachweg, Stand 1.Quartal 2002			18% 78.071,50 € Honorar geschätzt
	Anstieg der Nebenkosten gem. Novellierung HOAI 2002--> HOAI 2013 um 32%			24.982,88 € Die Novellierung der HOAI 2015 gegenüber der HOAI 2002 geht mit einem Anstieg der Honorare in Höhe von ca. 30-45% einher.
	Honoraranstieg aufgrund höherer anrechenbarer Baukosten			164.945,61 €
	Nebenkosten Am Ackerweg, Stand 1.Quartal 2015			23% 268.000,00 €
Netto	Nettosumme KG 300, 400, 500 & 700, Donnerbachweg			521.502,08 € Baukosten geschätzt
	Nettosumme KG 300, 400, 500 & 700, Am Ackerweg			1.389.524,47 €
MWSt	MWSt, Donnerbachweg			16% 83.440,33 €
	MWST, Am Ackerweg			19% 264.009,65 €
Brutto	Bruttosumme KG 300, 400, 500 & 700, Donnerbachweg			604.942,41 € Baukosten geschätzt
	Bruttosumme KG 300, 400, 500 & 700, Am Ackerweg			1.653.534,12 €