



Architektenpartnerschaft  
**HERZOG & BUJOK**

Dipl.-Ing. (FH) - Freier Architekt  
**Thorsten Herzog**

Dipl.-Ing. (FH) - Freier Architekt  
**Martin Bujok**

Badweg 4  
97980 Bad Mergentheim  
Telefon: 07931 - 95 97 14  
Telefax: 07931 - 95 98 43  
Email: info@herzog-bujok.de

Architektenpartnerschaft Herzog & Bujok, Badweg 4, 97980 Bad Mergentheim

Gemeindeverwaltung Weißbach  
z.H. Herrn Bürgermeister Züfle  
Niedernhaller Str. 5

74679 Weißbach

09.11.2018

## **Einholung von Angeboten bzgl. der schlüsselfertigen Modulbauweise für den Neubau der 2-gruppigen Kleinkindertagesstätte in Weißbach**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Züfle,

nachfolgend erhalten Sie die Ergebnisse der Einholung von Angeboten (freihändige Vergabe) bzgl. der schlüsselfertigen Modulbauweise bzw. Holzmodulbauweise für die geplante 2-gruppige Kleinkindertagesstätte in Weißbach:

### **1.) Firma A: 695.000,00 € brutto**

Anmerkungen: Ausführung als Holzmassivbau (statt Modulbau), Begehbarkeit zum 01.03.2019 nicht möglich, sondern 01.05.2019, Zuschlag muss zum 31.10.2019 erfolgen, Schlechtwettertage sind nicht einkalkuliert und können die Bauzeit verlängern, Abluftanlage Aufwärmküche nicht im Preis enthalten (soll Küchenbauer übernehmen), für Gruppen- und Ruheräume wird dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung empfohlen (32.000,00 € netto zusätzlich), es werden keine 25 Jahre Garantie übernommen, Außenfassade nur Putz (also nicht teilw. Eternitplatten).

**Aktuell: die Firma ist immer noch sehr an der Beauftragung interessiert – es sei auch noch „Luft“ im Angebotspreis, nach Klärung diverser Details in einem Gespräch könne man noch „einige Prozente“ nachlassen.**

### **2.) Firma B: 706.835,01 € brutto**

Anmerkungen: Ausführung als Holzmassiv-Betonverbund-Modulbau wie neue KITA Langenburg. Fassade kann aus Holz, Eternit oder Putz sein, Bezugfertigkeit zum 1.3.19 wäre bei schneller Beauftragung möglich, moderate, aber nicht unbedingt bessere räumliche Umplanung wegen 8 Längsmodulen (statt 14 Quermodulen) wurde mitgeliefert.

### **3.) Firma C: 724.329,40 € brutto**

Anmerkungen: Ausführung als Holzständerbau (statt Modulbau), auffallend gute Dämmwerte, im EG keine Flachdecke, sondern offen bis zum Pultdach, Dachdeckung mit Betondachsteinen statt Trapzeblech, die sehr schöne Akustik-Holzdecke würde bei einer Fläche von 208 m<sup>2</sup> (gesamte Deckenfläche 293 m<sup>2</sup>) zu Mehrkosten in Höhe von 25.983,66 € führen. Bezugfertigkeit zum 1.3.19 wäre bei schneller Beauftragung möglich.

**4.) Firma D: 747.359,93 € brutto**

Anmerkungen: bei Auftragserteilung in KW 43 (bis 26.10.2018) wird Bezugstermin zum 01.03.2019 gewährleistet (Dach und Fassade später), Dach wird als Flachdach mit Gefälledämmung und umlaufender Rinne ausgeführt, Abluftanlage Küche nicht inbegriffen – diese würde 43.500,00 € netto zusätzlich kosten.

**5.) Firma E: 848.618,98 € brutto**

Anmerkungen: bei schneller Auftragserteilung wird Bezugstermin zum 01.03.2019 gewährleistet (Dach und Fassade evtl. etwas später), Prüfstatik muss bis Mitte Dezember durch sein, Angebotssumme ist Richtpreis, es wären noch einige Details zu klären, der exakte Endpreis könnte aber eher noch etwas nach unten gehen.

**6.) Firma F: 911.555,00 € brutto**

Anmerkungen: Bezugstermin erst Anfang April 2019 möglich (mündliche Aussage), Module werden mit Flachdach gebaut und das Pultdach als zimmermannsmäßiges Kaldach aufgesetzt.

In der Kostenberechnung vom 18.12.2017 waren 310.161,12 € brutto für den schlüsselfertigen Modulbau enthalten. Hinzu kommen 57.582,87 € brutto (Angebot Fa. Dorfi) für die erhöhte Bodenplatte samt Fundamente und Entwässerungsleitungen sowie 9.520,00 € brutto (Schätzung IB Sausele) für die Heizungszuleitung. Also insgesamt 367.743,99 € brutto, was einem Preis von 332,00 €/m<sup>3</sup> brutto Bauvolumen bzw. 1.039,00 €/m<sup>2</sup> brutto (Bruttogeschossfläche) entspricht.

Seit der Vorlage der Kostenberechnung kam es im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens (Brandschutz, Übererfüllung EnEV, Hochwasserschutz, Statik) zu weiteren Kostenerhöhungen, aber wir sind immer noch davon ausgegangen, dass wir unter dem Kostenansatz für einen Massivbau in Höhe von 511.143,08 € brutto (Kostenberechnung vom 25.09.2017 – die Gesamtsumme betrug damals inkl. Abbruch, Metallsteg, Außenanlagen und Baunebenkosten 760.000,00 € brutto) bleiben werden.

Dies hat sich leider als falsch herausgestellt, aber die Preise für den Modulbau und auch für die Holzbauvarianten liegen auch noch deutlich über der Massivbauvariante.

**Hier die Zahlen im Vergleich:**

• <b>Massivbau Kostenberechnung</b>	<b>511.143,08 € *</b>	<b>462,00 €/m<sup>3</sup></b>	<b>1.444,00 €/m<sup>2</sup></b>
• <b>Holzmassivbau Fa. A + Rohbau Fa. Dorfi + Heizungszuleitung</b>	<b>762.102,87 €</b>	<b>689,00 €/m<sup>3</sup></b>	<b>2.153,00 €/m<sup>2</sup></b>
• <b>Holzmassiv- u. Betonverb. Fa. B + Rohbau Fa. Dorfi + Heizungszuleitung</b>	<b>773.937,88 €</b>	<b>700,00 €/m<sup>3</sup></b>	<b>2.186,00 €/m<sup>2</sup></b>
• <b>Holzständerbau Fa. C + Rohbau Fa. Dorfi + Heizungszuleitung</b>	<b>791.432,27 €</b>	<b>716,00 €/m<sup>3</sup></b>	<b>2.236,00 €/m<sup>2</sup></b>
• <b>Modulbau D + Rohbau Fa. Dorfi + Heizungszuleitung</b>	<b>814.462,80 €</b>	<b>736,00 €/m<sup>3</sup></b>	<b>2.301,00 €/m<sup>2</sup></b>
• <b>Modulbau Fa. E + Rohbau Fa. Dorfi + Heizungszuleitung</b>	<b>915.721,85 €</b>	<b>828,00 €/m<sup>3</sup></b>	<b>2.587,00 €/m<sup>2</sup></b>
• <b>Modulbau Fa. F + Rohbau Fa. Dorfi + Heizungszuleitung</b>	<b>978.657,87 €</b>	<b>885,00 €/m<sup>3</sup></b>	<b>2.765,00 €/m<sup>2</sup></b>

In diesen reinen Gebäudekosten sind die Abbrucharbeiten (10.630,50 € brutto), der Metallsteg (46.018,49 € brutto), die Außenanlagen (46.239,25 € brutto), die Ausstattung (44.113,30 € brutto) und die Baunebenkosten (74.585,30 € brutto) nicht enthalten. Addiert man diese hinzu ergibt sich hinsichtlich der Gesamtkosten folgendes Bild (bei der Massivbauvariante sind die Baunebenkosten um ca. 25.000,00 € höher):

• <b>Massivbau Kostenberechnung</b>	<b>760.000,00 € brutto *</b>
• <b>Holzmassivbau Fa. A</b>	<b>983.689,71 € brutto</b>
• <b>Holzmassiv- u. Betonverb. Fa. B</b>	<b>995.524,72 € brutto</b>
• <b>Holzständerbau Fa. C</b>	<b>1.013.019,11 € brutto</b>
• <b>Modulbau Fa. D</b>	<b>1.036.049,64 € brutto</b>
• <b>Modulbau Fa. E</b>	<b>1.137.308,69 € brutto</b>
• <b>Modulbau Fa. F</b>	<b>1.200.244,71 € brutto</b>

\* nachdem die Kostenberechnung für den Massivbau vom September 2017 stammt, sollte man vorsichtshalber noch einen Puffer für Preissteigerungen angesichts der erhitzten Baukonjunktur einkalkulieren. Mit 550.000,00 € brutto für die reinen Gebäudekosten (497,00 €/m<sup>3</sup> bzw. 1.554,00 €/m<sup>2</sup>) bzw. 800.000,00 € brutto Gesamtkosten müsste diese Variante auf jeden Fall durchführbar sein.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Thorsten Herzog, Architekt  
Architektenpartnerschaft  
HERZOG & BUJOK