

Kostenzusammenstellung Abbruch ehem. Wäscheunion Hainichener Str. 60

TP 1 Abbruch:

Stand: 02.08.2022

Kostengruppen nach DIN 276		Kostenberechnung	Kostenfeststellung	Bemerkungen
		brutto	brutto	
200	Herrichten und Erschließen	984.249,00 €	756.517,79 €	
SLG	Baufeldfreimachung	30.000,00 €	18.478,80 €	
SLG	Abriss	954.249,00 €	738.038,99 €	
	Abtrennung HA	0,00 €	0,00 €	
700	Baunebenkosten	95.914,00 €	49.585,92 €	
SLG	Bestandsaufnahme, Kostenschätzung	3.500,00 €	3.458,62 €	
SLG	Baugrundgutachten Abriss V.3 (1.NT)	9.000,00 €	7.507,25 €	
SLG	Unters. Geb., Abriss-u. Entsorg.-k, LV, Baubeschreibung, Baugrunduntersuch. Stütz, Ang.-prüf., Abrissüberw.	36.000,00 €	36.464,91 €	
Kuschka	Artenschutzgutachten	2.200,00 €	2.139,14 €	
	sonstiges	45.214,00 €	16,00 €	
ges. Baukosten KG 200 - KG 700		1.080.163,00 €	806.103,71 €	-274.059,29 €

VMH
 Prod.-konto: 111305.019130
 2018 üpl. A.: 11.784,00 € EM
 2019: 16,00 € EM
 2020: 50.000,00 € EM
 2021: 1.699.873,16 € EM/FM
1.761.673,16 € EM/FM

lt. Abrechnung:
1.448.908,74,- € EM/FM
 1.159.126,99,- € FM 80%
 289.781,75,- € EM 20%

TP 2 Nachnutzung

Kostengruppen nach DIN 276		Kostenberechnung	Kostenfeststellung	Bemerkungen
		brutto	brutto	
300	Bauwerk Baukonstruktion	85.323,00 €	230.559,53 €	
IB L.	Gebäudesicherung	85.323,00 €	230.559,53 €	
500	Außenanlagen	483.140,00 €	275.721,65 €	
IB L.	Geländeregulierung/Stützwand	483.140,00 €	275.721,65 €	
700	Baunebenkosten	101.215,45 €	136.523,85 €	
IB L.	Gebäudesicherung L.-ph. 1 - 8	20.000,00 €	27.469,69 €	
IB L.	Außenanlagen (Gel.-reg./Stützwand) L.-ph. 1 - 8	45.255,00 €	51.829,99 €	
BIUG	Baugrundgutachten Tiefgründung (Gel.reg./Stützwand)	0,00 €	13.204,84 €	
IB Schanz	Tragw.-pl. L.-ph. 1 - 6 (für Geb.-sicherung)	8.100,00 €	10.311,35 €	
IB Schanz	Tragw.-pl. L.-ph. 1 - 6 (für Gel.reg./Stützwand)	27.860,45 €	31.718,86 €	
	sonstiges	0,00 €	1.989,12 €	
ges. Baukosten KG 300 - KG 700		669.678,45 €	642.805,03 €	-26.873,42 €

ges. TP 1 + TP 2

1.749.841,45 € 1.448.908,74 €

-300.932,71 Minderkosten

Planungsbüro Baufeldfreimachung+Abriss: SLG Ingenieurbüro GmbH Chemnitz
 Planungsbüro Geb.-sicherung+Gel.-reg./Stützwand: Ingenieurbüro Lochschmidt Mittweida
 Tragw.-planung Geb.-sicherung+Gel.reg./Stützwand: Ingenieurbüro Schanz Chemnitz

Abbruch ehemalige Wäscheunion Hainichener Str. 60

Begründung Mehr-/ Minderkosten :

TP 1 Abbruch:

KG 200:

Baufeldfreimachung:

Es gab Minderkosten durch das Ausschreibungsergebnis (-13.100,- €) und Mehrkosten durch das notwendige Fällen von zusätzlichen Bäumen (1.579,- €).

Minderkosten: ca. **-11.521,00 € brutto**

Abriss:

Es entstanden Minderkosten durch das Ausschreibungsergebnis.

Die Einschätzung der Abriss- und Entsorgungskosten gestaltete sich schwierig, da in der Vergangenheit bereits teilweise Bausubstanz abgerissen wurde und die Abbruchmassen (vermutlich mit allen Abfällen) am Standort verblieben sind. Sie lagerten im westlichen Bereich des Grundstückes, abgedeckt mit Erdstoff. Von einigen abgerissenen Gebäuden waren noch Bodenplatten vorhanden, teilweise ebenfalls überschüttet. Die vorhandenen Altunterlagen beinhalteten nur wenige aussagefähige Angaben.

Die Kosten wurden auf Grund der vielen Unwägbarkeiten höher als sonst üblich eingeschätzt.

Minderkosten: ca. **-522.749,00 € brutto**

Es gab 3 Nachträge.

Besonderheiten:

Beim Beräumen der alten Abbruchmassen und Aufschüttungen sowie beim Beseitigen der noch vorhandenen Bodenplatten wurde festgestellt, dass sich darunter in größerem Umfang noch unterirdische Gebäudeteile wie Gruben, Fundamente, Kanäle und Keller befanden, die bei früheren Rückbauarbeiten nicht mit abgerissen wurden (mehrere Keller waren vollflächig mit Bauschutt verfüllt).

Das hatte zusätzliche Abbruch- und Entsorgungsleistungen sowie anschließende Wiederverfüllungen zur Folge.

Aus den vorhandenen Altunterlagen war dies nicht ersichtlich.

1.NT:

Nach Präzisierung des Baugrundgutachtens ergaben sich zusätzliche statische Sicherungen. Am Geb. 6 (ehemalige Kartbahn- Halle) musste eine Trennung der Bodenplatte erfolgen, um die Gebäude 4, 4a und 3 gefahrlos abreißen zu können. Auf Grund des Geländesprungs von 5m im Bereich der Geb. 4, 4a und 3 mussten aus statischen Gründen umfangreiche Freilegungen der rückseitig angefüllten Wandbereiche einschl. Aushub, Transport und Entsorgung vorgenommen werden, die dadurch entstandenen Böschungen wurden mittels Planen gesichert.

Mehrkosten: ca. **120.000,00 € brutto**

2.NT:

Unter der Bodenplatte des ehemaligen Geb. 6 (ehemalige Kartbahn- Halle) wurde eine zusätzliche Trennlage aus teerhaltiger Dachpappe sowie ein umfangreiches rasterförmiges Kanalsystem (teerhaltig) vermutlich für frühere Kabelführungen gefunden (Abbruch, Separierung, Entsorgung, Verfüllung erforderlich). Ebenso wurden zusätzlich ein alter Transmissionsschacht, alte Gebäudeteile, eine alte Heizkanaltrasse (alles verfüllt mit Bauschutt) und eine Grube mit rotgefärbter Flüssigkeit gefunden, die alle abgerissen, entsorgt und anschließend mit einbaufähigem Material wieder verfüllt werden mussten. Weiterhin wurde entschieden, den Betonaufbruch und das abgebrochene Natursteinmauerwerk nicht zu entsorgen, sondern als Vorleistung für den nachfolgenden Bauabschnitt Geländeregulierung/Stützwand vor Ort mit einem Brecher so aufzubereiten, dass es als Hinterfüllmaterial für den nächsten Bauabschnitt verwendet werden konnte und dafür die Lieferung von Fremdmaterial dort eingespart werden konnte.

Mehrkosten: ca. **98.000,00 € brutto**

3.NT:

Neben Geb. 4 sowie teilweise unter der noch vorhandenen Bodenplatte Geb. 9 (Fabrikhalle, bereits früher abgerissen) wurde ein unterirdischer Betonbunker mit teilweise begehbaren Kollektorgängen sowie Fernwärme- und Entsorgungskanälen unbekannter Funktionalität gefunden, das Ausmaß reichte bis 4m unter Geländeoberkante. Weiterhin wurden 4 ungeleerte Ölabscheider gefunden (Abbruch, Separierung, Entsorgung, Verfüllung der genannten Bauwerke erforderlich).

Mehrkosten: ca. **55.000,00 € brutto**

Die Abrechnung nach Aufmaß ergab Mengenmehrungen in einigen Positionen.

Mehrkosten: ca. **33.539,00 € brutto**

Minderkosten gesamt: ca. **-216.210,00 € brutto**

KG 200: ca. **-227.731,00 € brutto**

KG 700:

Baugrundgutachten Abriss + sonstiges:

Die Kosten für das Baugrundgutachten sind etwas niedriger ausgefallen als vorher angenommen.

Die Kosten für sonstiges (Prüfingenieure, Genehmigungen, Abnahmen...) wurden in der Kostenberechnung höher eingeschätzt als die tatsächliche Abrechnung ergab. Diese Kosten können im Vorfeld nur angenommen werden, eine

tatsächliche Berechnung ist nicht möglich.

Minderkosten ca. **-46.328,00 € brutto**
KG 700: **-46.328,00 € brutto**

KG 200 - 700: ca. **-274.059,00 € brutto**

TP 2 Nachnutzung:

KG 300:

Gebäudesicherung:

Es gab Mehrkosten durch das Ausschreibungsergebnis.

Mehrkosten: ca. 152.570,00 € brutto

Die Abrechnung nach Aufmaß ergab geringe Minderkosten.

Minderkosten: ca. -7.333,00 € brutto

Mehrkosten gesamt: ca. **145.237,00 € brutto**

KG 300: ca. **145.237,00 € brutto**

KG 500:

Geländeregulierung/Stützwand:

Es entstanden Minderkosten durch das Ausschreibungsergebnis (-207.015,- €) und bei der Abrechnung (-403,- €).

Minderkosten gesamt: ca. **-207.418,00 € brutto**

KG 500: ca. **-207.418,00 € brutto**

KG 700:

Proj. Gebäudesicherung:

Die Kosten wurden in der Kostenberechnung niedriger eingeschätzt als der Ing.-vertrag später ergab.

Mehrkosten: ca. **7.470,00 € brutto**

Proj. Geländeregulierung/Stützwand:

Die Kosten wurden in der Kostenberechnung niedriger eingeschätzt als der Ing.-vertrag später ergab.

Mehrkosten: ca. **6.575,00 € brutto**

Baugrundgutachten Geländeregulierung/Stützwand:

Die Kosten entstanden zusätzlich, sie waren in der Kostenberechnung nicht erfasst.

Mehrkosten: ca. **13.205,00 € brutto**

Tragw.-planung (für Geb.-sicherung):

Die Kosten wurden im Vorfeld etwas niedriger eingeschätzt (statische Bauüberwachung und statische Abnahmen waren nicht enthalten).

Mehrkosten: ca. **2.211,00 € brutto**

Tragw.-planung (für Gel.-regulierung/Stützwand):

Die Kosten wurden im Vorfeld etwas niedriger eingeschätzt (statische Bauüberwachung und statische Abnahmen waren nicht enthalten).

Mehrkosten: ca. **3.858,00 € brutto**

sonstiges (Baugenehmigungen):

Die Kosten entstanden zusätzlich, sie waren in der Kostenberechnung nicht erfasst.

Mehrkosten: ca. **1.989,00 € brutto**

KG 500: **35.308,00 € brutto**

KG 300 - 700: ca. **-26.873,00 € brutto**