

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/21/179-1

öffentlich

Sanierung/ Neubau des Objektes: MFH Friedrich-Engels Str. 5, Boltenhagen hier: Vorstellung Sanierungsgutachten

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Inka Lanz	<i>Datum</i> 04.04.2024 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz	
<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung) Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 23.04.2024 16.05.2024	<i>Ö / N</i> Ö Ö

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Flur 001, Flurstück 00251/000, Friedrich- Engels- Str. 5, befindet sich ein Mietobjekt mit 6 Wohneinheiten, wovon 2 Wohneinheiten aufgrund von Sanierungsstau nicht vermietet werden können. Aufgrund des allgemeinen Zustandes des Hauses muss geklärt werden, ob eine umfangreiche Sanierung des Gebäudes oder ein Neubau die sinnvollere Alternative ist. Hierzu sollte ein Gutachten beauftragt werden, der eine Kostengegenüberstellung ermittelt und dem Ausschuss zur Entscheidung für weitere Maßnahmen vorlegt.

In der Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen vom 16.12.2021 wurde zu folgenden Punkten der Beschluss wie folgt gefasst:

1. Der Beschluss wird im Umlaufverfahren gefasst.
2. Ein entsprechendes Gutachten zu beauftragen. Seitens der Verwaltung sind entsprechende Angebote einzuholen. Der Bürgermeister wird ermächtigt, das wirtschaftlichste Angebot zu beauftragen.

Nach erfolgter Ausschreibung hat das Ingenieurbüro Uwe Schultz aus Boltenhagen eine Bestandsbewertung und Kostenschätzung erarbeitet und möchte diese, dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorstellen.

Diese Kostengegenüberstellung dient zur anschließenden Vorberatung und einer Entscheidungsfindung der Gemeindevertretung.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt folgende Maßnahme:

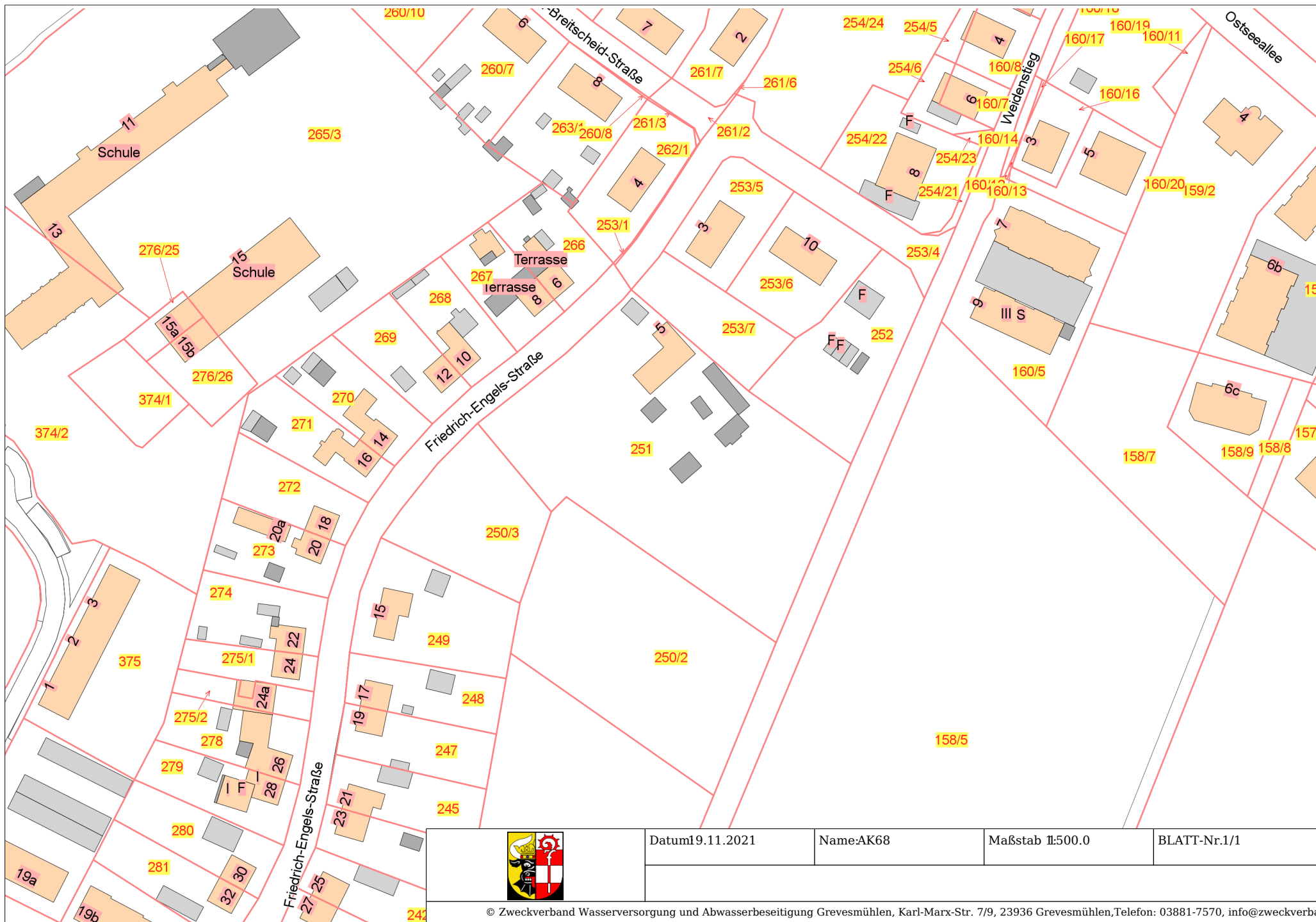
1. Eine umfassende Sanierung des Mehrfamilienhauses
oder
2. Planung eines Neubaus eines Mehrfamilienhauses

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Variante 1: brutto 1.198.045,37€ Variante 2: brutto 1.475.012,02€	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
x	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Karte Friedrich-Engels-Str. 5 öffentlich
2	Bestandsaufnahme und Kostenschätzungen Friedrich- Engels- Str. 5 öffentlich



Datum 19.11.2021	Name AK68	Maßstab 1:500.0	BLATT-Nr. 1/1
------------------	-----------	-----------------	---------------

Ingenieurbüro Uwe Schultz · Dipl. Ing. (FH) · Schwalbenweg 3 · 23946 Boltenhagen

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über Amt "Klützer Winkel"

Schloßstraße 1

23948 Klütz

Ingenieur**b**üro
Uwe **S**chultz

Dipl. Ing. (FH)
Beratender und
bauvorlageberechtigter Ingenieur

Bauberatung

Bauplanung

Bauleitung

Schwalbenweg 3

23946 Boltenhagen

Mobil : +49 176 62384342

e-mail :ingenieurbuero@

schultz-boltenhagen.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
Sc 7578

Datum
04.04.2024

Bauvorhaben : 2022-05 Wasserwerk Boltenhagen, Fr.-Engels-Str. 5 23946 Boltenhagen

Hier : Bestandsbewertung und Kostenschätzung



Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung.....	3
2. Bestandsgebäude.....	3
2.1. Grundlagen	3
2.2. Bestandsdaten	4
2.3. Baulicher Zustand	4
2.4. Grobkostenschätzung Sanierung Bestandsgebäude.....	6
3. Vergleichbarer Neubau	9
3.1. Beschreibung.....	9
3.2. Grobkostenschätzung Neubau	10
4. Schlußbemerkungen	12

1. Veranlassung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist Eigentümerin des Grundstückes Friedrich-Engels-Str. 5 im Ostseebad Boltenhagen. Dieses Grundstück ist. u.a. mit einem, nicht unterkellertem Mehrfamilienhaus bebaut.

Die Gemeinde wünscht eine Gegenüberstellung der Kosten für eine Sanierung des vorhandenen Wohngebäudes zu einem vergleichbaren Neubau.

2. Bestandsgebäude

2.1. Grundlagen

Als Grundlage für die Bewertung und Erstellung der Kostenschätzungen wurde das Wertgutachten, aufgestellt am 12.Juli 2014 vom Sachverständigenbüro Prof. W. Schäfer & Partner, Dankwartstraße 51, 23966 Wismar, vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

Weiterhin wurden Bauantragsunterlagen, zum Einbau von Kleinwohnungen, aus dem Jahr 1986 zur Verfügung gestellt. Diese bestehen aus einem Lageplan, Zeichnung Ansicht und Schnitte, Statischen Berechnungen, sowie einem Erläuterungsbericht und Baubeschreibung.

Ergänzend wurde durch den Aufsteller eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

2.2. Bestandsdaten

Das vorhandene Gebäude wurde 1936 als Wasserwerk errichtet, eine Umnutzung zum Wohngebäude mit mehreren Kleinwohnungen erfolgte nach 1968.

Aus dem o.g. Gutachten über den Verkehrswert wurden folgende Bauwerksdaten übernommen:

- Bruttogrundfläche : 447,10 m²
- Gesamtwohnfläche : 243,90 m²

Diese Angaben wurden nicht überprüft.

Einige, in den letzten Jahrzehnten vorgenommenen Verbesserungen zur Wohnqualität wurden durch die Mieter vorgenommen, ebenso die teilweise Modernisierung der Heizungsanlage, sowie der Teilausbau des Dachraumes.

Eine vollständige Erschließung des Grundstückes wurde vorausgesetzt, Erschließungskosten sind in den Kostenschätzungen nicht eingerechnet.

2.3. Baulicher Zustand

2.3.1. Bauweise

Das Gebäude wurde in Massivbauweise, Außen- und Innenwände aus geputztem Ziegelmauerwerk errichtet.

Augenscheinlich ist eine Flachgründung mit Streifenfundamenten aus Beton vorhanden.

Die Decken wurden als Holzbalkendecken ausgeführt.

Über eine Stahlbetontreppe werden die einzelnen Geschosse erschlossen.

Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion und wurde als Walmdach mit Ziegeldeckung ausgeführt.

2.3.2. Derzeitige Nutzung

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren 4, der vorhandenen 5 Wohnungen bewohnt, eine Wohnung im Erdgeschoss war unbewohnt.

2.3.3. Vorhandene Mängel

Das Wohngebäude weist viele bauliche, energetische und brandschutztechnische Mängel auf, das sind u.a.

- Ungünstige, nicht zeitgemäße Wohnungszuschnitte, mit „gefangenen“ Räumen
- Zu geringe lichte Raumhöhen (teilweise nur 2,20-2,30 m)
- Brüstungshöhen der Fenster teilweise zu niedrig, fehlende Absturzsicherung
- Veraltete Heizungs- und Elektroinstallation, sanitäre Ausstattung
- Unzureichende Wärmedämmung der Außenwände einschl. Fenster, des Daches und des Fußbodens
- Defizite im Schallschutz der Wohnungstrenndecken und Wohnungseingangstüren
- Brandschutztechnische Mängel im Bereich der Wohnungstrenndecken und Wohnungszugänge
- Teilweise nicht funktionstüchtige Abdichtungen im Bereich der Außenwände und des

- Erdgeschossfußbodens, dieser ist zudem teilweise unterhalb des Geländeniveaus angeordnet.
- Allgemeine schlechter, altersbedingter Zustand vieler vorhandener Bauteile, wie z.B. Dacheindeckung, Dachverblechung, Heizungs- und Elektroinstallation, etc.

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit

2.3.4. Sanierungsmaßnahmen

Um das Gebäude in einen annähernd zeitgemäßen Zustand für ein Wohngebäude zu versetzen ist eine Kernsanierung erforderlich. Einige der vorstehend aufgeführten Mängel lassen sich jedoch auch mit einer Kernsanierung nicht vollständig ausräumen, dazu zählen insbesondere, die teilweise nicht ausreichenden lichten Raumhöhen. Auch die, neu zu planenden Wohnungszuschnitte werden Kompromisse, gegenüber modernen Wohnungen darstellen. Weiterhin werden auch Kompromisse im Bereich des Schall- und Brandschutzes, wegen der vorhandenen Holzbalkendecken gefunden werden müssen.

2.4. Grobkostenschätzung Sanierung Bestandsgebäude

Bauvorhaben	2022-05 Wasserwerk Boltenhagen				
Bauherr	Gemeinde Ostseebad Boltenhagen				
Bauort	Fr.-Engels-Str. 5 23946 Boltenhagen				
<u>1. Grobkostenschätzung Kostenangaben brutto</u>					
Gebäudeart	Bestandsgebäude Sanierung				
Standard	mittlerer Standard				
örtliche und Projektbezogene Anpassung					10,00%
Regionalfaktor	Nordwestmecklenburg				93,00%
Baukostenindex Anpassung	2021	120,8	2023	158,9	0,00%
Anpassungsfaktor Standard + Regionalfaktor + Baukostenindex					103,00%
Wohn- und Nutzfläche	244	min	max	mittel	Korrekturfaktor
Kosten je m² Bezugsfläche	2.974,13 €	2.500,00 €	3.000,00 €	2.750,00 €	1,05
Bruttorauminhalt geschätzt	3181				Korrekturfaktor
Kosten je m³ Bruttorauminhalt	257,50 €	200,00 €	300,00 €	250,00 €	1,00
Bruttogrundfläche	447				Korrekturfaktor
Kosten je m³ BGF	2.111,50 €	1.850,00 €	2.250,00 €	2.050,00 €	1,00
Grundstücksfläche	1000	Erschließungskosten geschätzt		50,00 €	

Kosten nach m² Wohn- und Nutzfläche

KG	Kostengruppe 1. Ebene	Bezug m ² Nutzfläche	Kosten / Einheit (€ / m ²)	Gesamtkosten	% Anteil
100	Grundstück (Fläche in m ²)	0	0,00 €	0,00 €	
200	Rückbau	243,9	315,00 €	76.828,50 €	10,59%
300	Bauwerk – Baukonstruktion	243,9	2.260,34 €	551.295,71 €	76,00%
400	Bauwerk – Technische Anlagen	243,9	713,79 €	174.093,38 €	24,00%
300+400	Summe Bauwerk		2.974,13 €	725.389,09 €	100,00%
500	Außenanlagen		297,41 €	72.538,91 €	10,00%
600	Ausstattung und Kunstwerke NUR PANTRY		0,00 €	0,00 €	0,00%

700	Baunebenkosten		743,53 €	181.347,27 €	25,00%
300 – 700	Summe Bauwerk		4.015,07 €	979.275,27 €	135,00%
200 – 700	Summe Bauwerk, ohne Grundstück		4.330,07 €	1.056.103,77 €	145,59%

Kosten nach m³ Bruttorauminhalt

KG	Kostengruppe 1. Ebene	Bezug m³ BRI	Kosten / Einheit (€ / m³)	Gesamtkosten	% Anteil
100	Grundstück (Fläche in m²)	0	0,00 €	0,00 €	
200	Rückbau	3181	25,00 €	79.525,00 €	9,71%
300	Bauwerk – Baukonstruktion	3181	195,70 €	622.521,70 €	76,00%
400	Bauwerk – Technische Anlagen	3181	61,80 €	196.585,80 €	24,00%
300+400	Summe Bauwerk		257,50 €	819.107,50 €	100,00%
500	Außenanlagen		25,75 €	81.910,75 €	10,00%
600	Ausstattung und Kunstwerke NUR PANTRY		0,00 €	0,00 €	0,00%
700	Baunebenkosten		64,38 €	204.776,88 €	25,00%
300 – 700	Summe Bauwerk		347,63 €	1.105.795,13 €	135,00%
200 – 700	Summe Bauwerk, ohne Grundstück		372,63 €	1.185.320,13 €	144,71%

Kosten nach m² Bruttogrundfläche

KG	Kostengruppe 1. Ebene	Bezug m² BGF	Kosten / Einheit (€ / m²)	Gesamtkosten	% Anteil
100	Grundstück (Fläche in m²)	0	0,00 €	0,00 €	
200	Rückbau	447,1	175,00 €	78.242,50 €	8,29%
300	Bauwerk – Baukonstruktion	447,1	1.604,74 €	717.479,25 €	76,00%
400	Bauwerk – Technische Anlagen	447,1	506,76 €	226.572,40 €	24,00%
300+400	Summe Bauwerk		2.111,50 €	944.051,65 €	100,00%
500	Außenanlagen		211,15 €	94.405,17 €	10,00%
600	Ausstattung und Kunstwerke NUR PANTRY		0,00 €	0,00 €	0,00%
700	Baunebenkosten		527,88 €	236.012,91 €	25,00%

300 – 700	Summe Bauwerk	2.850,53 €	1.274.469,73 €	135,00%
200 – 700	Summe Bauwerk, ohne Grundstück	3.025,53 €	1.352.712,23 €	143,29%

	Brutto	19% MwSt.	Netto
Mittelwert KG 200	78.198,67 €	12.485,50 €	65.713,17 €
Mittelwert KG 300	630.432,22 €	100.657,25 €	529.774,97 €
Mittelwert KG 400	199.083,86 €	31.786,50 €	167.297,36 €
Mittelwert KG 500	82.951,61 €	13.244,37 €	69.707,23 €
Mittelwert KG 600	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mittelwert KG 700	207.379,02 €	33.110,94 €	174.268,08 €
Mittelwert Gesamtkosten ohne Grundstück	1.198.045,37 €	191.284,56 €	1.006.760,82 €

3. Vergleichbarer Neubau

3.1. Beschreibung

Für die Kostenschätzung wurde ein Neubau, in Holz- oder Hybridbauweise, mit annähernd vergleichbaren Grunddaten, wie Wohn- und Bruttogrundfläche angenommen. Ob sich dieses hinsichtlich der Wohnungszuschnitte und Größen umsetzen lässt, muss im späteren Verlauf geprüft werden.

Um eine Vergleichbarkeit zwischen dem Sanierungsaufwand und dem Neubau annähernd zu ermöglichen, wurde weiterhin eine nicht unterkellerte Ausführung für den Neubau angenommen, ob ein Keller sinnvoller Weise bei einem Neubau errichtet werden sollte, kann nur durch eine Vorplanung ermittelt werden, auch sind hierfür die Baugrundverhältnisse hinsichtlich der Kosten entscheiden.

Aussagen über den vorhandenen Baugrund liegen dem Verfasser derzeit nicht vor. Bei der Erstellung der Kostenschätzung wurde deshalb von einer normalen Flachgründung, mit Streifenfundamenten und Fundamentplatte ausgegangen.

Sollte ein Keller, z.B. für Mieterräume, Installationsräume TGA o.ä. notwendig oder gewünscht werden, so erhöhen sich natürlich dadurch die Baukosten.

3.2. Grobkostenschätzung Neubau

Bauvorhaben	2022-05 Wasserwerk Boltenhagen				
Bauherr	Gemeinde Ostseebad Boltenhagen				
Bauort	Fr.-Engels-Str. 5 23946 Boltenhagen				
<u>1. Grobkostenschätzung Kostenangaben brutto</u>					
Grundlagen					
Kostenkennwerte	In Anlehnung BKI Kostenplanung – Sonderband Holzbau Ausgabe 2022				
Gebäudeart	Holzbau, nicht unterkellert				
Standard	mittlerer Standard				
örtliche und Projektbezogene Anpassung					1,00%
Regionalfaktor	Nordwestmecklenburg				0,93%
Baukostenindex Anpassung	2022	138,1	2023	161,3	23,20%
Anpassungsfaktor Standard + Regionalfaktor + Baukostenindex					125,13%
Wohn- und Nutzfläche	250	min	max	mittel	Korrekturfaktor
Kosten je m² Bezugsfläche	4.275,69 €	3.417,00 €	3.417,00 €	3.417,00 €	1,00
Bruttorauminhalt	2458				Korrekturfaktor
Kosten je m³ Bruttorauminhalt	431,07 €	689,00 €	689,00 €	689,00 €	0,50
Bruttogrundfläche	325				Korrekturfaktor
Kosten je m³ BGF	2.975,90 €	2.265,00 €	2.265,00 €	2.265,00 €	1,05
Grundstücksfläche	0	Erschließungskosten geschätzt		0,00 €	

Kosten nach m² Wohn- und Nutzfläche

KG	Kostengruppe 1. Ebene	Bezug m² Nutzfläche	Kosten / Einheit (€ / m²)	Gesamtkosten	% Anteil
100	Grundstück (Fläche in m²)	0	0,00 €	0,00 €	
200	Herrichten und Erschließen	244	700,00 €	170.800,00 €	15,98%
300	Bauwerk – Baukonstruktion	250	2.992,98 €	748.246,12 €	70,00%
400	Bauwerk – Technische Anlagen	250	1.282,71 €	320.676,91 €	30,00%
300+400	Summe Bauwerk		4.275,69 €	1.068.923,03 €	100,00%

500	Außenanlagen		256,54 €	64.135,38 €	6,00%
600	Ausstattung und Kunstwerke NUR PANTRY		0,00 €	0,00 €	0,00%
700	Baunebenkosten		855,14 €	213.784,61 €	20,00%
300 – 700	Summe Bauwerk		5.387,37 €	1.346.843,01 €	126,00%
200 – 700	Summe Bauwerk, ohne Grundstück		6.087,37 €	1.517.643,01 €	141,98%

Kosten nach m³ Bruttorauminhalt

KG	Kostengruppe 1. Ebene	Bezug m³ BRI	Kosten / Einheit (€ / m³)	Gesamtkosten	% Anteil
100	Grundstück (Fläche in m²)	0	0,00 €	0,00 €	
200	Herrichten und Erschließen	3181	55,00 €	174.955,00 €	16,51%
300	Bauwerk – Baukonstruktion	2457,8125	301,75 €	741.647,37 €	70,00%
400	Bauwerk – Technische Anlagen	2457,8125	129,32 €	317.848,87 €	30,00%
300+400	Summe Bauwerk		431,07 €	1.059.496,24 €	100,00%
500	Außenanlagen		25,86 €	63.569,77 €	6,00%
600	Ausstattung und Kunstwerke NUR PANTRY		0,00 €	0,00 €	0,00%
700	Baunebenkosten		86,21 €	211.899,25 €	20,00%
300 – 700	Summe Bauwerk		543,15 €	1.334.965,26 €	126,00%
200 – 700	Summe Bauwerk, ohne Grundstück		598,15 €	1.509.920,26 €	142,51%

Kosten nach m² Bruttogrundfläche

KG	Kostengruppe 1. Ebene	Bezug m² BGF	Kosten / Einheit (€ / m²)	Gesamtkosten	% Anteil
100	Grundstück (Fläche in m²)	0	0,00 €	0,00 €	
200	Herrichten und Erschließen	447,1	400,00 €	178.840,00 €	18,49%
300	Bauwerk – Baukonstruktion	325	2.083,13 €	677.018,21 €	70,00%
400	Bauwerk – Technische Anlagen	325	892,77 €	290.150,66 €	30,00%
300+400	Summe Bauwerk		2.975,90 €	967.168,87 €	100,00%
500	Außenanlagen		178,55 €	58.030,13 €	6,00%

600	Ausstattung und Kunstwerke NUR PANTRY		0,00 €	0,00 €	0,00%
700	Baunebenkosten		595,18 €	193.433,77 €	20,00%
300 – 700	Summe Bauwerk		3.749,64 €	1.218.632,78 €	126,00%
200 – 700	Summe Bauwerk, ohne Grundstück		4.149,64 €	1.397.472,78 €	144,49%

	Brutto	19% MwSt.	Netto
Mittelwert KG 200	174.865,00 €	27.919,62 €	146.945,38 €
Mittelwert KG 300	722.303,90 €	115.325,83 €	606.978,07 €
Mittelwert KG 400	309.558,81 €	49.425,36 €	260.133,46 €
Mittelwert KG 500	61.911,76 €	9.885,07 €	52.026,69 €
Mittelwert KG 600	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mittelwert KG 700	206.372,54 €	32.950,24 €	173.422,30 €
Mittelwert Gesamtkosten ohne Grundstück	1.475.012,02 €	235.506,12 €	1.239.505,90 €

4. Schlußbemerkungen

Die hier vorliegende Angaben zum vorhandenen Gebäude und die Grobkostenschätzungen für die Sanierung des Gebäudes, bzw. dem Neubau eines annähernd vergleichbaren Neubaus eines Wohngebäudes kann nur als grobe Entscheidungshilfe angesehen werden. Verlässliche Aussagen zur Wirtschaftlichkeit der beiden Varianten können nur durch weitere Planungen erfolgen.

Auch die Preisentwicklung der Baukosten unterliegt derzeit einer erheblichen Dynamik, einerseits durch teilweise weiter steigende Preise bei den Materialien, den Energie- und Transportkosten, sowie andererseits durch sinkende Nachfrage nach Bauleistungen.

Sämtliche, auf dem Grundstück vorhandene Nebengebäude (zwei Transformatorengebäude, Brunnenhaus, zwei Ferienhäuser ME, 4 Reihengaragen ME und ein Stallgebäude), wurden in den vorstehenden Erläuterungen und Kostenschätzungen nicht berücksichtigt. Diese sind, entsprechend dem Verkehrswertgutachten, teilweise Mietereigentum.

aufgestellt: Boltenhagen, 04.04.2024

Uwe Schultz Dipl.-Ing. (FH)
beratender und bauvorlageberechtigter Ingenieur











2022.12.06



2022.12.06

