

KOSTENSCHÄTZUNG

BAUHERR

Name: Administration Ville d'Esch/Alz. Ansprechpartner: Herr Marc Lukas
 Adres.: B.P. 145
 PLZ, Ort: L-4002 Esch-sur-Alzette
 Land: Luxembourg
 Tel: +352 2754 1 Mobil: .
 Fax: . E-Mail: marc.lukas@villeesch.lu

BAUVORHABEN

Job-NR: 6110_22_001 Leistungsphase: APD | Entwurfsplanung
 Beschr: Renovierung Haus 62 Leistungsstand: 02.09.2022
 62, Rue du Fossé
 L-4123 Esch-sur-Alzette

GEBÄUDEKENNZAHLEN

Grundstücksgröße:	90 m ²	BRI (Bruttorauminhalt):	660 m ³
Aussenanlage:	33 m ²	BGF (Bruttogeschossfläche):	216 m ²

BEMERKUNGEN ZU DER KOSTENSCHÄTZUNG

Kostenrisiken - Genauigkeitsgrad

a) Allgemeines und Baukonstruktion

Das bestehende Wohnhaus wird inklusive der bestehenden Decken und dem Dach entkernt, nur die Außenwände bleiben bestehen. Die Abbruch- und Rohbaukosten wurden vom Fachingenieur S&A kalkuliert und in der Höhe hier übernommen. Die neuen Fenster, die Putzfassaden mit den Gewänden, die Traufe und das Dach werden der bestehenden historischen Form wieder entsprechen. Im Innenausbau wird der Standard einer einfachen robusten Sozialwohnung zur Kostenermittlung herangezogen. Die Böden im Keller und im Erdgeschoss sind gefliest. Für die Zimmer in den Etagen sind Kautschukböden kalkuliert. Die Dachkonstruktion wird vollständig erneuert und nach aktuellem Stand gedämmt. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

b) Technische Gebäudeausstattung

Die Technische Gebäudeausstattung ist auf aktuellem technischen Stand kalkuliert. Es wurde eine Gasheizung angenommen und Fußbodenheizungen in allen Räumen. Der Standard der Sanitärausstattung und der Elektroinstallation entspricht dem Sozialwohnbau. Das Wohnhaus erhält eine Lüftungsanlage. Alle Räume erhalten jeweils eine einfache Aufbaudeckenleuchte, Rauch-/Brandmelder und entsprechend der Raumnutzung Steckdosen sowie digitale Kommunikationsanschlüsse.

c) Außenanlagen

Die Außenanlagen sind nicht Bestandteil dieser Kostenermittlung.

d) Erschließung des Grundstücks

Für die Erschließung des Grundstücks, Zufahrten, Medienversorgung, ggf. Medienumlegung, Baukostenzuschüsse, Erschließungs- kostenbeiträge etc. sind keine Beträge berücksichtigt worden.

Die dargestellten Kosten basieren auf dem halbjährlichen Indexstand Konstruktion vom:

April 2022: 1003,76

Baunebenkosten

Hier sind enthalten:

- die Honorarkosten für die Architekten- und Ingenieurleistungen (KG730)
- teilweise die Kosten für Gutachten und Beratungen KG740 [Vermessung und Baugrunduntersuchung]
- teilweise die Allgemeine Baunebenkosten (KG770) [Genehmigung und Abnahmen]

WW+ sàrl

Rue de l'Usine 53	T +352 261 776	esch@wwplus.lu	Capital social 12.500 €	TVA LU19476937	AG 99303 ARCH.
L-4340 Esch/Alzette	F +352 261 776 269	wwplus.lu	R.C. Luxembourg B90 585	MwSt DE303391092	AG 99303 /A ING.
					AG 00132267/2 URB.

Nicht enthalten sind:

- Bauherrenaufgaben (KG710) wie z.B. Projektleitung, Projektsteuerung, etc.
- Vorbereitung der Objektplanung (KG720) z.B. Wertermittlungen, Landschaftsplanerische Leistungen, etc.
- Kosten für Gutachten und Beratung (KG740) die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einzuschätzen sind [z.B. Lichttechnik, Schallschutz, Umwelt, Altlasten, Brandschutz, etc.]
- Künstlerische Leistungen (KG750) und Finanzierungskosten (KG760)
- allgemeine Baunebenkosten (KG770), die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einzuschätzen sind [z.B. Bewirtschaftungskosten, Bemusterungskosten, Versicherungen, etc.]

Sollte sich im weiteren Planungsprozess herausstellen, dass über das angesetzte Maß hinaus weitere Fachdisziplinen zu beauftragen sind, so wird der Prozentsatz in Absprache mit dem Bauherrn dementsprechend angepasst.

Kostenansatz - Gebäude

In den Kosten für das Gebäude (KG300 + KG400) sind folgende Kosten nicht enthalten:

- Lose Möblierung
- Festmöblierung mit Ausnahme der Sanitärobjekte

KOSTENSCHÄTZUNG ÜBER DEN BRUTTORAUMINHALT (BRI)

Grundstück	KGR 100	Berücksichtigung durch Bauherr	0,00 €
Herrichten und Erschliessen	KGR 200	0% an KGR300+KGR400	0,00 €
Bauwerk - Baukonstruktion	KGR 300	79% an KGR300+KGR400	379.360,00 €
Beschreibung	BRI	Kubikmeterpreis	Gesamtpreis
Abbrucharbeiten nach Kostenberechnung, S&A	1 psch	25.320 € psch	25.320,00 €
Rohbauarbeiten Umbau nach Kostenberechnung, S&A	1 psch	92.680 € psch	92.680,00 €
Schließen Gebäudehülle und Innenausbau	660 m³	396 €/m³	261.360,00 €
Bauwerk - Technische Anlagen	KGR 400	21% an KGR300+KGR400	105.996,00 €
Beschreibung	BRI	Kubikmeterpreis	Gesamtpreis
.	0 m³	0 €/m³	0,00 €
Technischer Ausbau HVAC + ELEC	660 m³	161 €/m³	105.996,00 €
Schließen Gebäudehülle und Innenausbau	0 m³	0 €/m³	0,00 €
Aussenanlagen	KGR 500	0% an KGR300+KGR400	0,00 €
Beschreibung	AF	Quadratmeterpreis	Gesamtpreis
.	0 m²	0 €/m²	0,00 €
.	0 m²	0 €/m²	0,00 €
Ausstattung und Kunstwerke	KGR 600	0% an KGR300+KGR400	0,00 €
Nettosumme Baukosten	KGR 200 - KGR 600		485.356,00 €
Baunebenkosten:	KGR 700	20% an KGR200-KGR600	97.071,20 €
Baukosten ohne MwSt.	KGR 200 - KGR 700		582.427,20 €
	Mehrwertsteuer	17%	99.012,62 €
Baukosten inkl. MwSt.	KGR 200 - KGR 700		681.439,82 €

WW+ sàrl

Rue de l'Usine 53
L-4340 Esch/Alzette

T +352 261 776
F +352 261 776 269

esch@wwplus.lu
wwplus.lu

Capital social 12.500 €
R.C. Luxembourg B90 585

TVA LU19476937
MwSt DE303391092

AG 99303 ARCH.
AG 99303 /A ING.
AG 00132267/2 URB.

KOSTENSCHÄTZUNG ÜBER DIE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE (BGF)

Grundstück	KGR 100	Berücksichtigung durch Bauherr	0,00 €
Herrichten und Erschliessen	KGR 200	0% an KGR300+KGR400	0,00 €
Bauwerk - Baukonstruktion	KGR 300	79% an KGR300+KGR400	379.360,00 €
Beschreibung	BGF	Quadratmeterpreis	Gesamtpreis
Abbrucharbeiten nach Kostenberechnng. S&A	1 psch	25.320 € psch	25.320,00 €
Rohbauarbeiten Umbau nach Kostenberechnng. S&A	1 psch	92.680 € psch	92.680,00 €
Schließen Gebäudehülle und Innenausbau	216 m ²	1.210 €/m ²	261.360,00 €
Bauwerk - Technische Anlagen	KGR 400	21% an KGR300+KGR400	105.732,00 €
Beschreibung	BGF	Quadratmeterpreis	Gesamtpreis
.	0 m ²	0 €/m ²	0,00 €
Technischer Ausbau HVAC + ELEC	216 m ²	490 €/m ²	105.732,00 €
Schließen Gebäudehülle und Innenausbau	0 m ²	0 €/m ²	0,00 €
Aussenanlagen	KGR 500	0% an KGR300+KGR400	0,00 €
Beschreibung	AF	Quadratmeterpreis	Gesamtpreis
.	0 m ²	0 €/m ²	0,00 €
.	0 m ²	0 €/m ²	0,00 €
Ausstattung und Kunstwerke	KGR 600	0% an KGR300+KGR400	0,00 €
Nettosumme Baukosten	KGR 200 - KGR 600		485.092,00 €
Baunebenkosten:	KGR 700	20% an KGR300+KGR400	97.018,40 €
Baukosten ohne MwSt.	KGR 200 - KGR 700		582.110,40 €
	Mehrwertsteuer	17%	98.958,77 €
Baukosten inkl. MwSt.	KGR 200 - KGR 700		681.069,17 €

Mittelwertbildung BRI - BGF

Grundstück	KGR 100	Berücksichtigung durch Bauherr	0,00 €
Herrichten und Erschliessen	KGR 200	0% an KGR300+KGR400	0,00 €
Bauwerk - Baukonstruktion	KGR 300	79% an KGR300+KGR400	379.360,00 €
Bauwerk - Technische Anlagen	KGR 400	21% an KGR300+KGR400	105.864,00 €
Zwischensumme netto Baukosten	KGR 200, 300 + 400		485.224,00 €
Aussenanlagen	KGR 500	0% an KGR300+KGR400	0,00 €
Ausstattung und Kunstwerke	KGR 600	0% an KGR300+KGR400	0,00 €
Nettosumme Baukosten	KGR 200 - KGR 600		485.224,00 €
Baunebenkosten auf KGR 200 bis 600	KGR 700	20%	97.044,80 €
Baukosten ohne MwSt.	KGR 200 - KGR 700		582.268,80 €
	Mehrwertsteuer	17%	98.985,70 €
Baukosten inkl. MwSt.	KGR 200 - KGR 700		681.254,50 €

VERGLEICH DER KOSTENSCHÄTZUNG ZUM KOSTENRAHMEN

Bauwerkkosten gemäß Kostenrahmen NETTO	416.667 € Minimum	< 20%	500.000 € Mittelwert	> 20%	600.000 € Maximum
Bauwerkkosten Kostenschätzung NETTO			485.224 €	97%	
Kubikmeterpreis	KGR300 + KGR400	netto		735 €/m³	
Quadratmeterpreis	KGR300 + KGR400	netto		2.246 €/m²	

AUFSCHLÜSSELUNG NACH FACHLOSEN (NETTO) EXCL. BAUNESENKOSTEN

Gewerk	Anteil in %	Summe, netto
003 - Aussenanlagen	0,00%	0,00 €
012 - Abbruch	5,22%	25.320,00 €
012 - Rohbau	19,10%	92.680,00 €
014 - Natursteinarbeiten	1,00%	4.852,24 €
016 - Zimmerarbeiten	3,80%	18.438,51 €
017 - Stahlbauarbeiten	1,50%	7.278,36 €
020 - Dachdeckungsarbeiten	4,50%	21.835,08 €
021 - Dachabdichtungsarbeiten	1,00%	4.852,24 €
022 - Klempnerarbeiten	0,80%	3.881,79 €
023-01 - Putz- und Stuckarbeiten - Innen	4,30%	20.864,63 €
023-02 - Putz- und Stuckarbeiten - Außen	6,18%	29.986,84 €
024 - Fliesenarbeiten	4,50%	21.835,08 €
025 - Estricharbeiten	2,30%	11.160,15 €
027 - Tischlerarbeiten	1,50%	7.278,36 €
028 - Holzbeläge	0,00%	0,00 €
030 - Sonnenschutz Fenster	1,80%	8.734,03 €
031 - Metallbauarbeiten	2,20%	10.674,93 €
032 - Fenster	7,90%	38.332,70 €
034 - Malerarbeiten	2,20%	10.674,93 €
036 - Bodenbelag	2,20%	10.674,93 €
038 - hinterlüftete Fassaden	0,00%	0,00 €
039 - Trockenbau	4,70%	22.805,53 €
040 - Schornstein - Kamin	0,50%	2.426,12 €
041 - Heizung	7,20%	34.936,13 €
045 - Sanitärinstallation (Standartobjekte)	4,50%	21.835,08 €
051 - Elektroinstallation (ohne Leuchtkörper)	6,80%	32.995,23 €
075 - Lüftung	2,80%	13.586,27 €
099 - Einbaumöbel Küche	1,50%	7.284,67 €
Gesamt Nettobaukosten	100,00%	485.223,83 €

Die prozentuale Aufteilung auf die Einzelgewerke ist nicht bindend und kann zum vorliegenden Planungsstand ohne Klärung einzelner Qualitäten nur als grob geschätzt angesehen werden.

Esch-sur-Alzette,

02.09.2022