

**DREES &
SOMMER**

**UNTERSUCHUNG
KREISKRANKENHAUS
LÖRRACH**

**VARIANTENPRÜFUNG MASSENMODELL
STAND 05.01.2024**

01 Ausgangslage und Herangehensweise

02 Management Summary

03 Variantenprüfung

04 Investitionskostenschätzung



AGENDA

AUSGANGSLAGE UND HERANGEHENSWEISE

Auf der Parkfläche des Kreiskrankenhauses ist eine Flächenunterbringung von 11.800 m² BGF zu prüfen

Rahmenbedingungen:

- Es wurde der potentielle Neubau auf dem Parkplatz Areal KKH mit Hilfe eines Massemodells geprüft.
- In dem Massenmodell wurde fiktiv eine Fläche von 10.000 qm NGF oberirdisch untersucht. Gem. BKI wird für die Umrechnung von BGF auf NGF für vergleichbare Nutzungen ein Faktor von 0,82 bis 0,87 angegeben. Gerechnet wurde mit einem Mittelwert von 0,85. In der Umrechnung ergibt sich somit eine Fläche von ca. 11.800 m² BGF bei einer NGF von 10.000 m². Es wurde keine Untergliederung in einzelnen Flächen-/ Nutzungsarten vorgenommen. Die tatsächlichen Flächenanforderungen können erheblich von der Darstellung abweichen und sind bei Bedarf in einem Raum und Funktionsprogramm zu untersuchen.
- Diese Kostenangaben sind ein Grobkostenüberschlag auf Basis von Kennwerten, Preisbasis ist das Datum des Berichts. Zu beachten ist ferner, dass grundsätzlich nur die zu diesem Stichtag (Datum des Berichts) anzunehmenden Kosten für die Kostenangaben berücksichtigt werden können.
- Künftige Baupreissteigerungen werden nicht berücksichtigt. Dazu zählen auch Preisänderungen, die u.a. kurzfristig im Zusammenhang mit Ereignissen von Höherer Gewalt eintreten können, sowie Kosten für Maßnahmen, die sich aus künftigen noch nicht erlassenen oder wirksamen Rechtsbestimmungen (Gesetze, Verordnungen oder ähnliches) ergeben oder aus technologischen Fortentwicklungen, deren Umsetzung künftig zwingend notwendig werden könnten.
- Hinweis: Der durchgeführte Grobkostenüberschlag wurde in Anlehnung an die DIN 276 mit Hilfe von Kostenkennwerten / Erfahrungswerten aus internen und externen Datenbanken erstellt. Die Genauigkeit der Investitionskostenindikation liegt bei ± 40 %. Die Indikation dient als grobe Entscheidungshilfe. Für eine höhere Genauigkeit wird empfohlen eine Kostenschätzung auf Basis einer Vorplanung zu ermitteln.
- Die Angaben zu Investitionskosten ersetzen nicht eigene wirtschaftliche Budgetierung des Auftraggebers.
- Grundlage der Bearbeitung ist das Angebot/der Vertrag vom 23.03./04.04.2023 sowie die dazugehörigen Nachträge per Mail.

AUSGANGSLAGE UND HERANGEHENSWEISE

Auf der Parkfläche des Kreiskrankenhaus ist eine Flächenunterbringung von 11.800 m² BGF zu prüfen

Rahmenbedingungen:

- Gem. Geoportal der Stadt Lörrach liegt das Grundstück im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 010/10 „Krankenhausgelände vom 20.12.1974. Auf Basis der dort festgesetzten zulässigen Bebauung ist die angestrebte Nutzung als Rathaus dort nach aktuellem Stand nicht zulässig.
- → Es wird daher auf ein Genehmigungs-/ und terminliches Risiko hingewiesen. Eine Anpassung des Bebauungsplans wäre für die Umsetzung erforderlich.
- Inwieweit baurechtlich die Umsetzung eines Hochhauses umsetzbar ist, müsste ebenfalls durch den AG geprüft werden.



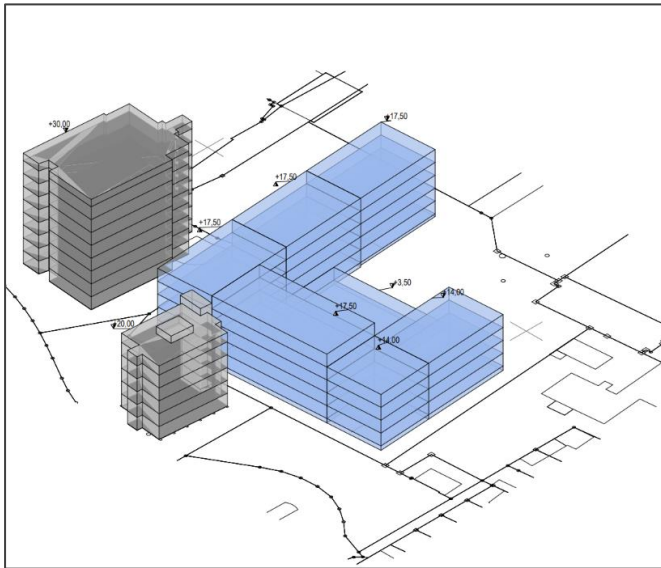


**MANAGEMENT
SUMMARY**

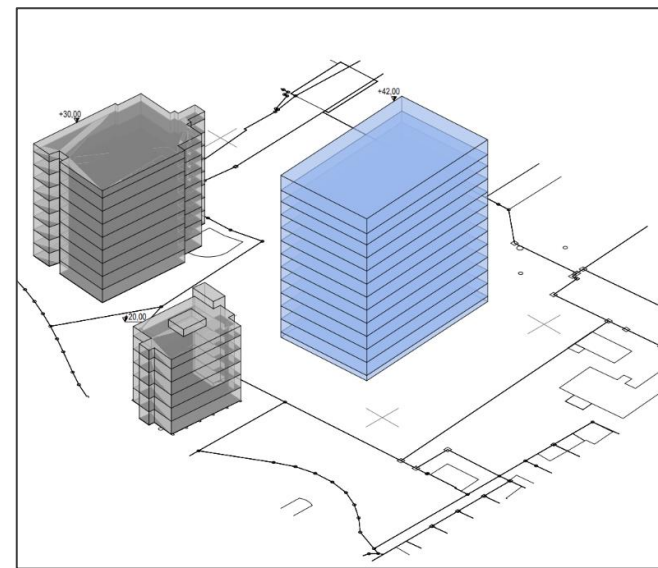
02

MANAGEMENT SUMMARY

- In der Variantenbetrachtung wurden unterschiedliche Gebäudevolumen mit unterschiedlichen Gebäudekubaturen hinsichtlich der Machbarkeit geprüft
- Für die detailliertere Betrachtung hinsichtlich der Investitionskostenschätzung wurde auf zwei Varianten reduziert
 - Variante 6 „Kammstruktur mit Sockel“ sowie Variante 7 „Hochhaus“



Die Variante „Kammstruktur mit Sockel“ weist eine Fläche in Höhe von ca. 11.800 m² (NGF von 10.000 m²) nach und wird mit Grobkosten von i.M. ca. 68 Mio. brutto kalkuliert. (Range von 61 bis 75 Mio. €)



Die Variante „Hochhaus“ weist eine Fläche in Höhe von ca. 11.800 m² (NGF von 10.000 m²) nach und wird mit Grobkosten von i.M. ca. 76 Mio. brutto kalkuliert. (Range von 66 bis 86 Mio. €)

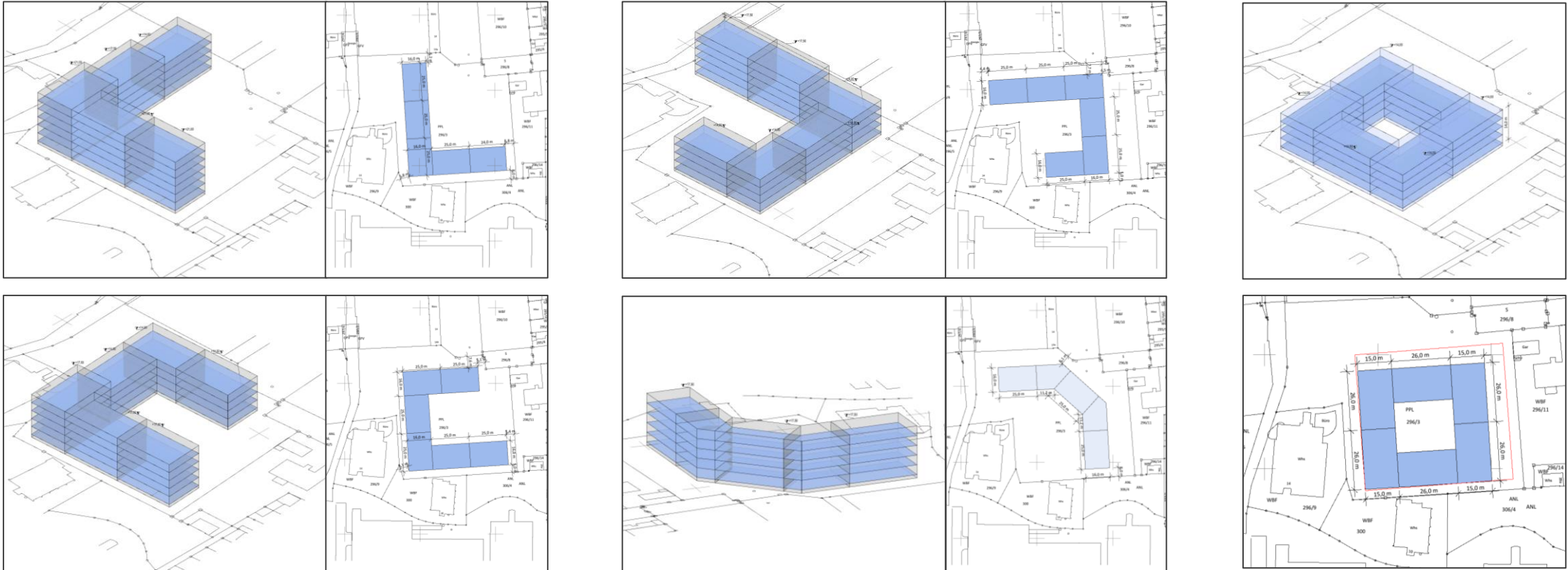


VARIANTENPRÜFUNG

03

VARIANTENPRÜFUNG

Untersuchung verschiedener Varianten zur potentiellen Bebauung der Parkplatzflächen

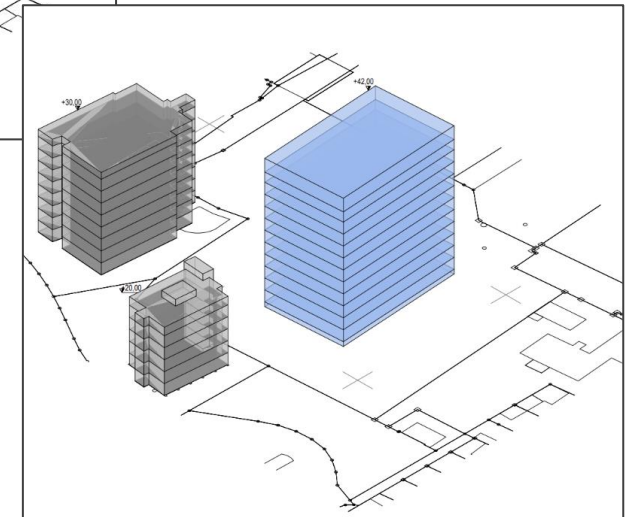
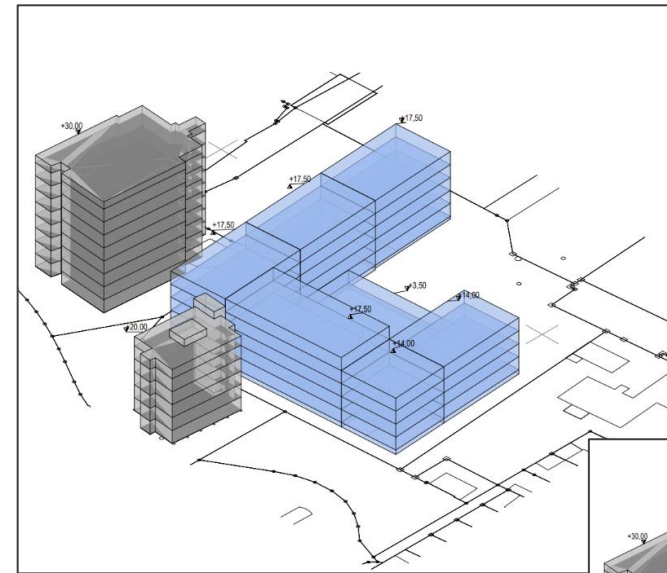


Hier: Variante 1 bis 5. Diese Varianten wurden nicht detaillierter betrachtet und sollen nur Möglichkeiten der Bebauung aufzeigen.

VARIANTENPRÜFUNG

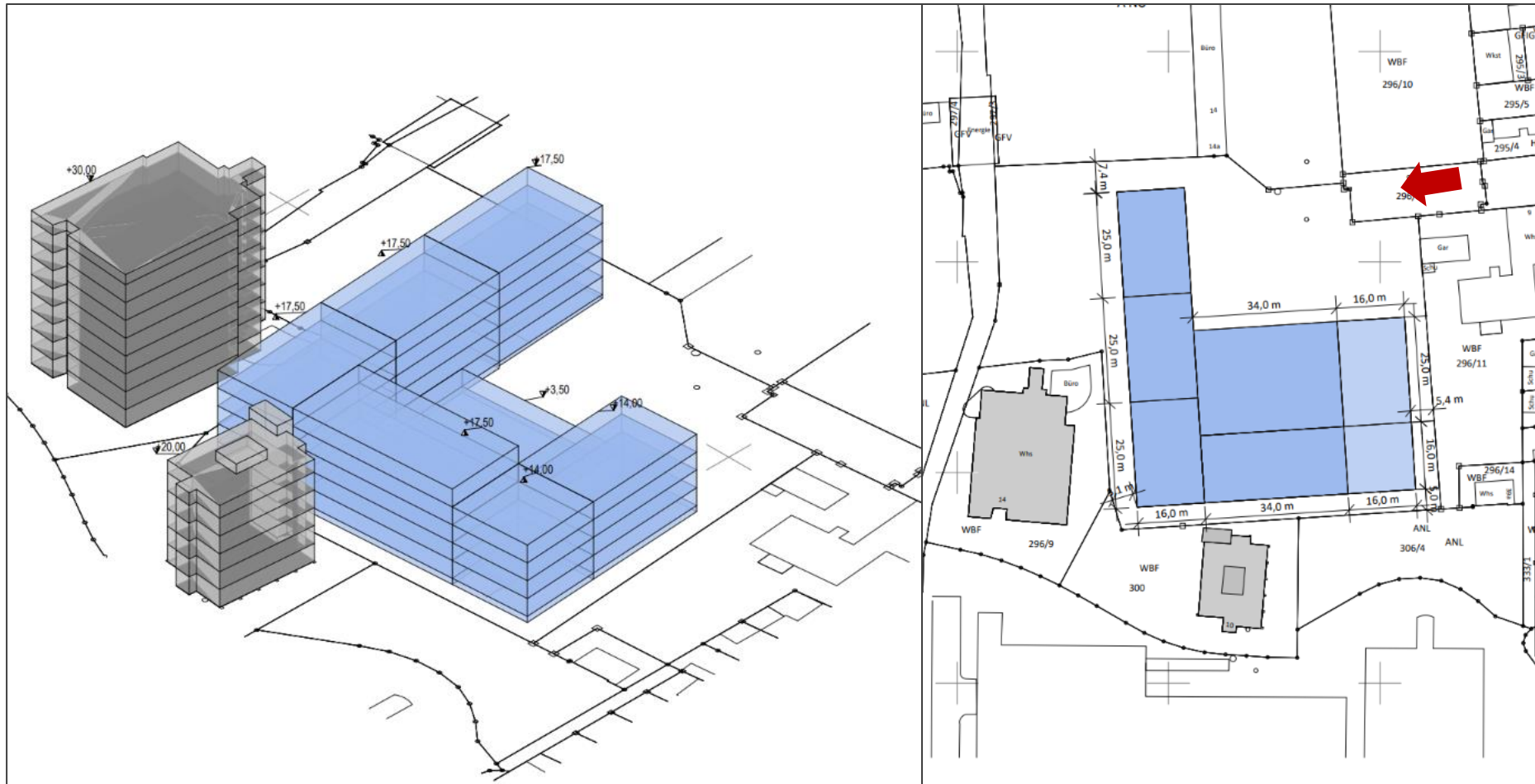
Weitere Betrachtung für Investitionskostenschätzung

- Zwei Varianten wurden in Abstimmung mit dem AG für die Investitionskostenschätzung detaillierter betrachtet
- Variante 6: Kammstruktur mit Sockel
 - Der Sockel bietet sich für öffentliche Bereiche wie z.B. Foyer, Wartebereiche, Sitzungssäle gut an
 - Auf dem Sockel werden die Büroriegel als Kammstruktur angeordnet
- Variante 7: Hochhaus
 - Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Bebauungshöhen wird zusätzlich eine Hochhaus-Variante hinsichtlich der Kosten geprüft.



VARIANTENPRÜFUNG

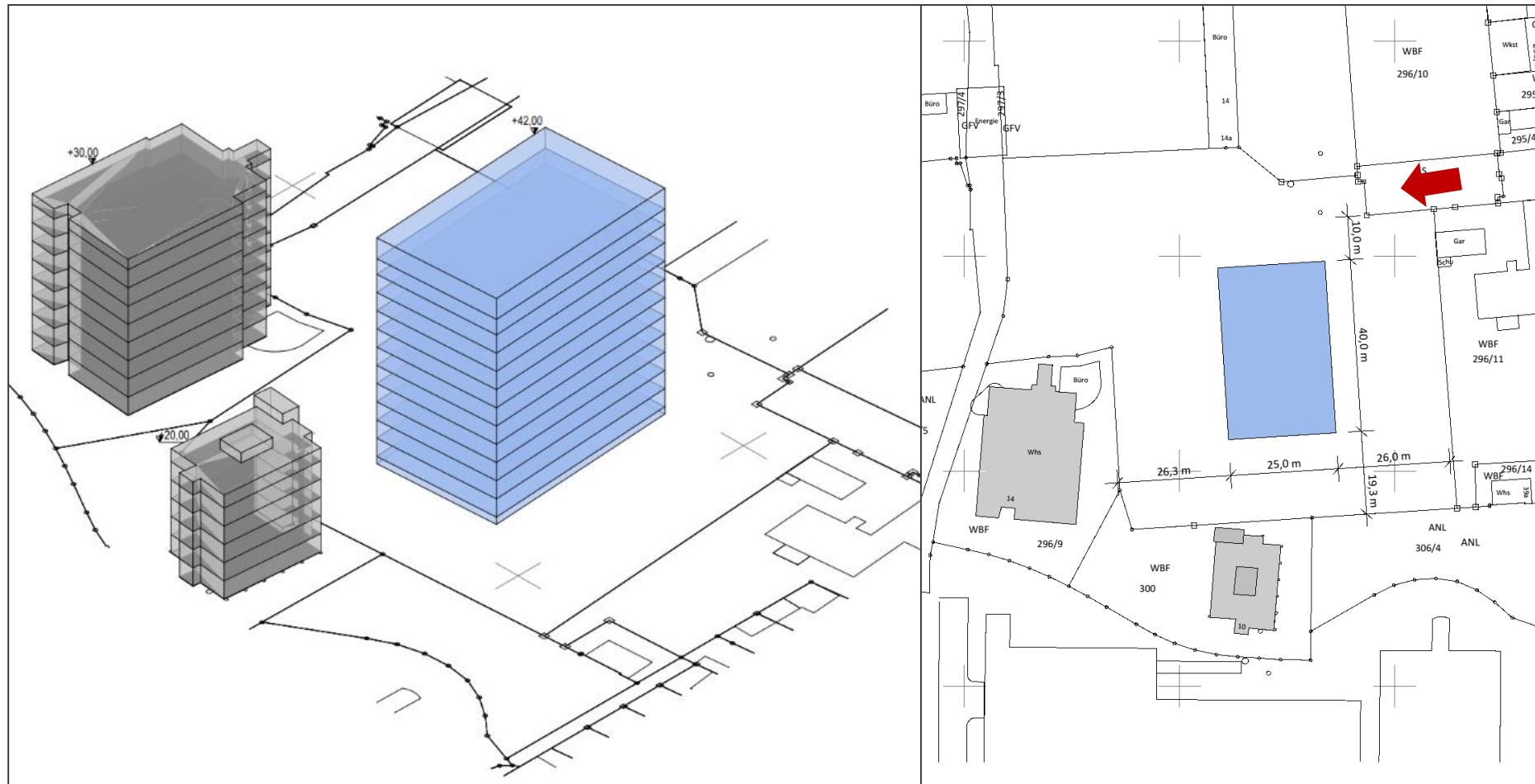
Variante 6 – Kammstruktur mit Sockel



- Gebäudevolumen Kammstruktur mit Sockelgeschoss
- 5-geschossig mit Abstufungen
- Erschließung über Körnerstraße
- Flächennachweis BGF ca. 11.800 m², entspricht ca. 10.000 m² NGF

VARIANTENPRÜFUNG

Variante 7 – Hochhaus



- Gebäudevolumen Hochhaus
- 12-geschossig
- Erschließung über Körnerstraße
- Flächennachweis BGF ca. 11.800 m², entspricht ca. 10.000 m² NGF



INVESTITIONSKOSTEN- SCHÄTZUNG

04

VARIANTENPRÜFUNG

Variante 6 – Kammstruktur mit Sockel

	Menge	Einheit	Einheitspreis (€/m²)		Gesamtpreis (€) gerundet		Mittelwert (€)
			von	bis	von	bis	
KG 100 Grundstück	kein Ansatz						
KG 200 Herrichten, Erschließen	5.000	m² GF	40	90	200.000	450.000	325.000
KG 300 Baukonstruktion	11.800	m² BGF	1.700	2.000	20.060.000	23.600.000	21.830.000
KG 400 Technische Gebäudeausrüstung	11.800	m² BGF	500	700	5.900.000	8.260.000	7.080.000
KG 500 Freianlagen	1.750	m² FA	150	175	263.000	306.000	284.500
KG 600 Einrichtung/Ausstattung	10	%			2.616.000	3.231.000	2.923.500
KG 700 Baunebenkosten (% KG 3-5)*	30	%	*Projektentwicklung auf "grüner Wiese" daher geringer Ansatz als im Bestand		8.739.000	10.711.000	9.725.000
KG 800 Finanzierung	kein Ansatz						
Unvorhergesehenes	10	%			4.069.000	5.010.000	4.539.500
Gesamtkosten KG 200-800, € netto inkl. UVG	11.800	m² BGF	3.793	4.670	44.754.000	55.106.000	49.930.000
Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer							
Gesamtkosten KG 200-800, € brutto inkl. MwSt und UVG	11.800	m² BGF	4.513	5.557	53.257.260	65.576.140	59.416.700
Tiefgarage	3.250	m² BGF	2.145	2.574	6.971.000	8.366.000	7.668.500
Gesamtkosten KG 200-800, € netto inkl. TG					51.725.000	63.472.000	57.599.000
Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer							
Gesamtkosten KG 200-800, € brutto inkl. MwSt und UVG	0	0	0	0	61.552.750	75.531.680	68.542.810

VARIANTENPRÜFUNG

Variante 7 – Hochhaus

	Menge	Einheit	Einheitspreis (€/m²)		Gesamtpreis (€) gerundet		Mittelwert (€)
			von	bis	von	bis	
KG 100 Grundstück	kein Ansatz						
KG 200 Herrichten, Erschließen	5.000	m² GF	40	90	200.000	450.000	325.000
KG 300 Baukonstruktion	11.800	m² BGF	1.700	2.100	20.060.000	24.780.000	22.420.000
KG 400 Technische Gebäudeausrüstung	11.800	m² BGF	600	900	7.080.000	10.620.000	8.850.000
KG 500 Freianlagen	1.750	m² FA	150	175	263.000	306.000	284.500
KG 600 Einrichtung/Ausstattung	10	%			2.734.000	3.585.000	3.159.500
KG 700 Baunebenkosten (% KG 3-5)*	30	%	*Projektentwicklug auf "grüner Wiese" daher geringer Ansatz als im Bestand		9.132.000	11.890.000	10.511.000
KG 800 Finanzierung	kein Ansatz						
Unvorhergesehenes	10	%			4.251.000	5.556.000	4.903.500
Gesamtkosten KG 200-800, € netto inkl. UVG	11.800	m² BGF	3.962	5.179	46.756.000	61.115.000	53.936.000
Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer							
Gesamtkosten KG 200-800, € brutto inkl. MwSt und UVG	11.800	m² BGF	4.715	6.163	55.639.640	72.726.850	64.183.840
Tiefgarage	3.250	m² BGF	2.860	3.432	9.295.000	11.154.000	10.224.500
Gesamtkosten KG 200-800, € netto inkl. TG					56.051.000	72.269.000	64.161.000
Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer							
Gesamtkosten KG 200-800, € brutto inkl. MwSt und UVG	0	0	0	0	66.700.690	86.000.110	76.351.590



**UNITING
OPPOSITES
TO CREATE
A WORLD
WE WANT
TO LIVE IN**

**DREES &
SOMMER**

Grundlage der nachfolgenden Bearbeitung ist das Angebot/der Vertrag vom 23.03./04.04.2023 sowie die dazugehörigen Nachträge zwischen der Stadt Lörrach und Drees & Sommer SE.
 Diese Anlage gilt nur in Verbindung mit dem Gesamtbetrachtungen und den darin beschriebenen Bedingungen vom 23.03./04.04.2023.

Der groben Investitionskostenschätzung liegen folgende Rahmenparameter zu Grunde:

Baujahr: Neubau - Variante 6 Kammstruktur mit Sockel

NGF: rd. 10.000 m²; BGF ca. 11.800 m² (Gem. BKI wird für die Umrechnung von BGF auf NGF für vergleichbare Nutzungen ein Faktor von 0,82 bis 0,87 angegeben. Gerechnet wurde mit einem Mittelwert von 0,85. In der Umrechnung ergibt sich somit eine Fläche von ca. 11.800 m² bei einer NGF von 10.000 m².

Angestrebter Standard: mittlerer bis gehobener Standard als Rathaus inkl. Funktionsflächen (z.B. Sitzungssäle etc.)

Bewertungsmethodik:

Die nachfolgenden Kostenangaben sind ein **Grobkostenüberschlag auf Basis von Kennwerten** (Baukostenindex Baukosten Gebäude Neubau (kurz BKI)) und **Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten** von D&S. Im BKI wurden die Nutzungsklassen "Büro- und Verwaltungsgebäude" sowie "Gemeindezentren" als Grundlage heran gezogen.

Im BKI werden die Kosten in drei Kategorien unterteilt: Einfacher Standard, mittlerer Standard und hoher Standard.

In den einzelnen Kategorien wird wiederum ein Streubereich mit "von-/bis-Werten" angegeben.

Auf Basis eines mittleren bis gehobenen Standards, wurden daher in der nachfolgenden Betrachtung für die Einheitspreise folgende Ansatz gewählt:

Von = Mittelwert mittlerer Standard BKI bzw. Erfahrungswerte D&S

Bis = Mittelwert gehobener Standard BKI und Erfahrungswerte D&S

	Menge	Einheit	Einheitspreis (€/m ²)		Gesamtpreis (€) gerundet		Mittelwert (€)	Anmerkungen D&S, Stand 18.12.2023
			von	bis	von	bis		
KG 100 Grundstück	kein Ansatz							
KG 200 Herrichten, Erschließen		m ² GF			200.000	450.000	325.000	
	5.000	m ² GF	40	90	200.000	450.000	325.000	Überschlägige Abmessung. Die tatsächliche Grundstücksgröße liegt D&S nicht vor.
KG 300 Baukonstruktion	11.800	m ² BGF	1.700	2.000	20.060.000	23.600.000	21.830.000	
	11.800	m ² BGF	1.700	2.000	20.060.000	23.600.000	21.830.000	
KG 400 Technische Gebäudeausrüstung	11.800	m ² BGF	500	700	5.900.000	8.260.000	7.080.000	
	11.800	m ² BGF	500	700	5.900.000	8.260.000	7.080.000	
Summe KG 300+400	11.800	m ² BGF	2.200	2.700	25.960.000	31.860.000	28.910.000	
KG 500 Freianlagen			150	175				
	1750	m ² FA	150	175	263.000	306.000	284.500	Überschlägige Abmessung. Die tatsächliche Grundstücksgröße liegt D&S nicht vor.
Summe KG 300-500					26.223.000	32.166.000	29.194.500	
KG 600 Einrichtung/Ausstattung					2.616.000	3.231.000	2.923.500	
"Neue Arbeitswelten" (10% auf KG 200 - 400)	10	%			2.616.000	3.231.000	2.923.500	Analog IKOS MBS Rathaus
Regionalfaktor 11 % (6,5 % nach BKI und 4,5% Erfahrungswerte Stadt Lörrach)					2.906.530	3.538.260	3.222.395	Auf KG 200 bis 500, analog Rathaus
KG 700 Baunebenkosten (% KG 3-5)	30% *				8.739.000	10.711.000	9.725.000	Üblicher Ansatz für vergleichbare Projekte. Behinhaltet jedoch nicht die unten aufgeführten Risiken, welche Einfluss auf die Investitionskosten haben können. *30 % gewählt, da Projektentwicklung auf "grüner Wiese" daher geringer Ansatz als im Bestand
Summe KG 200-700					40.685.000	50.096.000	45.390.000	
KG 800 Finanzierung	kein Ansatz							
Unvorhergesehenes	10%				4.069.000	5.010.000	4.539.500	Üblicher Ansatz für vergleichbare Projekte. Behinhaltet jedoch nicht die unten aufgeführten Risiken, welche Einfluss auf die Investitionskosten haben können.
Gesamtkosten KG 200-800, € netto inkl. UVG	11.800	m ² BGF	3.793	4.670	44.754.000	55.106.000	49.930.000	
Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer								
Gesamtkosten KG 200-800, € brutto inkl. UVG	11.800	m ² BGF	4.513	5.557	53.257.260	65.576.140	59.416.700	
Tiefgarage	3250*	m ² BGF	1.500	2.574	6.971.000	8.366.000	7.668.500	
Tiefgarage (überschlägig)	3.250	m ² BGF	2.145	2.574	6.971.000	8.366.000	7.668.500	Kostenansatz beinhaltet 30 % Nebenkosten und 10 % UVG. Es handelt sich hierbei um eine grobe Annahme der eingeschossigen Unterkellerung der Grundfläche. Die ggf. zusätzlich notwendigen Tiefgaragen-/Parkhausflächen wurden bis dato nicht ermittelt. Die tatsächlichen Kosten sind sehr stark von den Flächenanforderungen abhängig und diese können wir nach aktuellem Stand nicht bewerten. Die angenommen Flächen dienen lediglich zur Darstellung.
Gesamtkosten KG 200-800, € netto inkl. TG					51.725.000	63.472.000	57.599.000	
Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer								
Gesamtkosten KG 200-800, € brutto inkl. TG					61.552.750	75.531.680	68.542.810	

Baukostensteigerungen: Die Angaben zu den Investitionskosten ersetzen nicht die eigene wirtschaftliche Budgetierung des Auftraggebers. Der Anbietermarkt ist aufgrund der hohen Nachfrage von Bauleistungen und den derzeitigen Material- und Personalengpässen sehr inhomogen.

Preisbasis D&S ist das Datum des Berichts. Derzeit können aktuelle kurzfristige wirtschaftliche Entwicklungen nicht verlässlich eingeschätzt werden. Sämtliche in diesem Bericht angestellten Prognosen und Einschätzungen erfolgen ohne Berücksichtigung solcher Entwicklungen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass hier ein Kostenrisiko herrscht.

Wesentliche Risiken, die Einfluss auf den Grobkostenüberschlag der Investitionskosten nehmen können:

- Mehrkostenrisiko durch evtl. genehmigungsrechtlich zu realisierende Auflagen
- Kostenüberschreitungen durch aktuelle Marktlage
- Spezielle Nutzungsanforderungen
- Standortbedingungen (Erschließung, Immission, Topografie, Bodenbeschaffenheit)
- Altlasten im Boden und etwaige Entsorgungskosten
- Gestalterische, funktionale und konstruktive Besonderheiten

Es handelt sich um einen Grobkostenüberschlag auf Basis von Benchmarks. Die Kosten müssen im weiteren Planungsverlauf verifiziert und detaillierter untersucht werden. Die tatsächlichen Kosten können erheblich von dieser Benchmarkbetrachtung abweichen und sind abhängig von der architektonischen Gestaltung.

Grundlage der nachfolgenden Bearbeitung ist das Angebot/der Vertrag vom 23.03./04.04.2023 sowie die dazugehörigen Nachträge zwischen der Stadt Lörrach und Drees & Sommer SE.
 Diese Anlage gilt nur in Verbindung mit dem Gesamtbetrachtungen und den darin beschriebenen Bedingungen vom 23.03./04.04.2023.

Der groben Investitionskostenschätzung liegen folgende Rahmenparameter zu Grunde:

Baujahr: Neubau - Variante 7 Hochhaus

NGF: rd. 10.000 m²; BGF ca. 11.800 m² (Gem. BKI wird für die Umrechnung von BGF auf NGF für vergleichbare Nutzungen ein Faktor von 0,82 bis 0,87 angegeben. Gerechnet wurde mit einem Mittelwert von 0,85. In der Umrechnung ergibt sich somit eine Fläche von ca. 11.800 m² bei einer NGF von 10.000 m².

Angestrebter Standard: mittlerer bis gehobener Standard als Rathaus inkl. Funktionsflächen (z.B. Sitzungssäle etc.)

Bewertungsmethodik:

Die nachfolgenden Kostenangaben sind ein **Grobkostenüberschlag auf Basis von Kennwerten** (Baukostenindex Baukosten Gebäude Neubau (kurz BKI)) und **Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten** von D&S. Im BKI wurden die Nutzungsklassen "Büro- und Verwaltungsgebäude" sowie "Gemeindezentren" als Grundlage heran gezogen.

Im BKI werden die Kosten in drei Kategorien unterteilt: Einfacher Standard, mittlerer Standard und hoher Standard.

In den einzelnen Kategorien wird wiederum ein Streubereich mit "von-/bis-Werten" angegeben.

Auf Basis eines mittleren bis gehobenen Standards, wurden daher in der nachfolgenden Betrachtung für die Einheitspreise folgende Ansatz gewählt:

Von = Mittelwert mittlerer Standard BKI bzw. Erfahrungswerte D&S

Bis = Mittelwert gehobener Standard BKI und Erfahrungswerte D&S

	Menge	Einheit	Einheitspreis (€/m ²)		Gesamtpreis (€) gerundet		Mittelwert (€)	Anmerkungen D&S, Stand 18.12.2023
			von	bis	von	bis		
KG 100 Grundstück	kein Ansatz							
KG 200 Herrichten, Erschließen		m ² GF			200.000	450.000	325.000	
	5.000	m ² GF	40	90	200.000	450.000	325.000	Überschlägige Abmessung. Die tatsächliche Grundstücksgröße liegt D&S nicht vor.
KG 300 Baukonstruktion	11.800	m ² BGF	1.700	2.100	20.060.000	24.780.000	22.420.000	
	11.800	m ² BGF	1.700	2.100	20.060.000	24.780.000	22.420.000	
KG 400 Technische Gebäudeausrüstung	11.800	m ² BGF	600	900	7.080.000	10.620.000	8.850.000	
	11.800	m ² BGF	600	900	7.080.000	10.620.000	8.850.000	
Summe KG 300+400	11.800	m² BGF	2.300	3.000	27.140.000	35.400.000	31.270.000	
KG 500 Freianlagen			150	175				
	1750	m ² FA	150	175	263.000	306.000	284.500	Überschlägige Abmessung. Die tatsächliche Grundstücksgröße liegt D&S nicht vor.
Summe KG 300-500					27.403.000	35.706.000	31.554.500	
KG 600 Einrichtung/Ausstattung					2.734.000	3.585.000	3.159.500	
"Neue Arbeitswelten" (10% auf KG 200 - 400)	10	%			2.734.000	3.585.000	3.159.500	Analog IKOS MBS Rathaus
Regionalfaktor 11 % (6,5 % nach BKI und 4,5% Erfahrungswerte Stadt Lörrach)					3.036.330	3.927.660	3.481.995	Auf KG 200 bis 500, analog Rathaus
KG 700 Baunebenkosten (% KG 3-5)	30% *				9.132.000	11.890.000	10.511.000	Üblicher Ansatz für vergleichbare Projekte. Behinhaltet jedoch nicht die unten aufgeführten Risiken, welche Einfluss auf die Investitionskosten haben können. *30 % gewählt, da Projektentwicklung auf "grüner Wiese" daher geringer Ansatz als im Bestand
Summe KG 200-700					42.505.000	55.559.000	49.032.000	
KG 800 Finanzierung	kein Ansatz							
Unvorhergesehenes	10%				4.251.000	5.556.000	4.903.500	Üblicher Ansatz für vergleichbare Projekte. Behinhaltet jedoch nicht die unten aufgeführten Risiken, welche Einfluss auf die Investitionskosten haben können.
Gesamtkosten KG 200-800, € netto inkl. UVG	11.800	m² BGF	3.962	5.179	46.756.000	61.115.000	53.936.000	
Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer								
Gesamtkosten KG 200-800, € brutto inkl. UVG	11.800	m² BGF	4.715	6.163	55.639.640	72.726.850	64.183.840	
Tiefgarage	3250*	m ² BGF	1.500	3.432	9.295.000	11.154.000	10.224.500	
	3.250	m ² BGF	2.860	3.432	9.295.000	11.154.000	10.224.500	Kostenansatz beinhaltet 30 % Nebenkosten und 10 % UVG. Es handelt sich hierbei um eine grobe Annahme dr eingeschossigen Unterkellerung der Grundfläche. Die ggf. zusätzlich notwendigen Tiefgaragen-/Parkhausflächen wurden bis dato nicht ermittelt. Die tatsächlichen Kosten sind sehr stark von den Flächenanforderungen abhängig und diese können wir nach aktuellem Stand nicht bewerten. Die angenommen Flächen dienen lediglich zur Darstellung.
Gesamtkosten KG 200-800, € netto inkl. TG					56.051.000	72.269.000	64.161.000	
Alle Angaben netto, ohne Mehrwertsteuer								
Gesamtkosten KG 200-800, € brutto inkl. TG					66.700.690	86.000.110	76.351.590	

Baukostensteigerungen: Die Angaben zu den Investitionskosten ersetzen nicht die eigene wirtschaftliche Budgetierung des Auftraggebers. Der Anbietermarkt ist aufgrund der hohen Nachfrage von Bauleistungen und den derzeitigen Material- und Personalengpässen sehr inhomogen.

Preisbasis D&S ist das Datum des Berichts. Derzeit können aktuelle kurzfristige wirtschaftliche Entwicklungen nicht verlässlich eingeschätzt werden. Sämtliche in diesem Bericht angestellten Prognosen und Einschätzungen erfolgen ohne Berücksichtigung solcher Entwicklungen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass hier ein Kostenrisiko herrscht.

Wesentliche Risiken, die Einfluss auf den Grobkostenüberschlag der Investitionskosten nehmen können:

- Mehrkostenrisiko durch evtl. genehmigungsrechtlich zu realisierende Auflagen
- Kostenüberschreitungen durch aktuelle Marktlage
- Spezielle Nutzungsanforderungen
- Standortbedingungen (Erschließung, Immission, Topografie, Bodenbeschaffenheit)
- Altlasten im Boden und etwaige Entsorgungskosten
- Gestalterische, funktionale und konstruktive Besonderheiten

Es handelt sich um einen Grobkostenüberschlag auf Basis von Benchmarks. Die Kosten müssen im weiteren Planungsverlauf verifiziert und detaillierter untersucht werden. Die tatsächlichen Kosten können erheblich von dieser Benchmarkbetrachtung abweichen und sind abhängig von der architektonischen Gestaltung.