

## **Bauvorhaben: Erweiterung Hort „Am Hochwald“ - Kostenberechnung Holz-Modulbauweise – Erläuterung zur aktuellen Marktsituation**

### **Ausgangslage**

Gemäß der Vorgabe des Auftraggebers ist im Zuge der Vorentwurfsplanung vom Auftraggeber definiert worden, eine nachhaltige Holz-Modulbauweise prioritär als Vorzugslösung zu entwickeln.

### **Entwurfsplanung**

Auf der Basis der zahlreichen Erfahrungen im Modulbau wurde die Planung zunächst in den Rastermaßen der konventionellen Modulbauweise (Stahlrahmen) entwickelt. Hier variieren die Rastermaße der üblichen Anbieter in einem Bereich von wenigen Dezimetern, so dass die in der Umsetzung die jeweiligen Detailplanungen problemlos anpassbar sind.

### **Kostenschätzung / Marktlage / Kostenberechnung**

Auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen erfolgte die Kostenschätzung für die Holz-Modulbauweise zunächst auf dieser Basis sowie der Recherche, welchen Preisunterschied Holz-Modulbauweisen im Vergleich zu konventionellen Bauweisen bei vergleichbaren Projekten durchschnittlich in etwa aufrufen.

Im Verlauf der weiteren Entwurfsplanung und mit der zwischenzeitlichen Maßgabe des Auftraggebers, die Holzbauweise als eindeutige Vorzugsvariante zu behandeln, wurde auch die Marktlage weiter vertiefend sondiert.

Hier stellte sich heraus, dass sich die, vergleichsweise, geringe Gebäudegröße (ca. 300 m<sup>2</sup>) als sehr problematisch herauskristallisiert. Für diese Gebäudegröße sind am ohnehin aktuell extrem angespannten und schwer kalkulierbaren Markt, bisher praktisch keine Anbieter zu finden.

Für die beiden prädestinierten Firmen Kleusberg und Kaufmann ist eine Angebotsabgabe für diese Bauwerksgröße, auch in Bezug auf die derzeit angespannte Auslastung der Unternehmen, wirtschaftlich nicht darstellbar. Weitere Recherchen haben zu Gesprächen mit der Firma „Timber Homes“ aus Bayern geführt, die jedoch deutlich andere Rastermaße, und damit das Problem einer „bieterbezogenen Planung“ aufrufen, welche aufgrund der Neutralitätsgebote und der Gleichbehandlung der Bieter zu vermeiden ist. Hier wird nach den bisherigen Gesprächen ein Richtpreis nur nach Umplanung auf deren „Raster“ erhältlich sein. Offen bleibt hier zunächst auch die Problematik der Komplettübernahme der Leistungen am Gebäude.

Nachfragen bei weiteren Anbietern blieben im Sinne eines Holz-Modulbaus bisher erfolglos – werden aber weiter fortgeführt.

Einen weiteren Handlungsstrang stellen Anbieter dar, die Gebäude in Holzständer-/Holztafel-Bauweise errichten. Hier wurden beispielsweise Gespräche mit der Firma SÄBU Morsbach GmbH (Werk Gransee) aufgenommen. Dieses Unternehmen kann

sich die Errichtung des Gebäudes in Holztafelbauweise grundsätzlich vorstellen. Allerdings stellen diese Bauwerke eben keine Modulbauten dar und wären jeweils individuell zu planen. Zudem stellt sich bei den Firmen „Timber Homes“ und SÄBU die Thematik, dass diese das Gebäude voraussichtlich nicht als vollständige Leistung (alle Gewerke) anbieten werden. Insofern würde sich bei einer solchen Lösung der Planungs- und Bauüberwachungsaufwand deutlich vergrößern. Weitere potenzielle Anbieter für solche Bauweisen wären auch „Kampa Haus“ oder „Schwörer Haus“, die Gebäude in Holzständerbauweisen mit hohem Vorfertigungsgrad, allerdings eben nicht in Modulbauweise, errichten. Hier wären entsprechende Gespräche noch aufzunehmen. Zudem wären Themen wie: Haustechnik, Schallschutz, Brandschutz – die bei Modulbauanbietern grundsätzlich und systemhaft gelöst sind - hier individuell gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu entwickeln.

Jedoch scheint sich die Variante einer individuellen Holzständer-/Holztafel-Bauweise, sollte die Holzbauweise weiter favorisiert werden, bei allen Vor- und Nachteilen, als die für diese Gebäudekonfiguration voraussichtlich realistischere anzubieten.

*Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist derzeit eine belastbare Kostenberechnung für eine Holz-Modulbauweise für die geplante Gebäudegröße nach derzeitiger Recherchelage nicht möglich.*

### **Fazit / Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise**

Wir empfehlen im Ergebnis des aktuellen Standes der Marktrecherchen folgende Vorgehensweise:

- bei weiter Priorisierung einer Holzbauweise: Annahme der Kosten gemäß Kostenberechnung der konventionellen Bauweise zzgl. 35% für das Budget als zunächst orientierende Größenordnung (einschließlich Baunebenkosten)
- zeitnahe Abstimmung und Entscheidung hinsichtlich der Holztafel-Bauweise oder alternativ zu einer hochwertigen konventionellen Bauweise mit ebenfalls gegebener Nachhaltigkeit und Abwägung der terminlichen Themen, der Marktunsicherheit sowie der weiter sehr ausgelasteten Kapazitäten

**PST GmbH**

Dipl.-Ing. S. Kulczak

Werder (Havel), den 09.06.2022