

## Bericht Kostenrahmen

In der Auslobung der WoBeGe wird als Planungsziel ein Kostenrahmen von 2.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche brutto für die Kostengruppen 200 – 700 vorgegeben.

Der vorliegende Entwurf verwendet 2 Gebäudetypologien. Die erste Typologie sieht eine innenliegende Erschließung als 4 – 7 –Spänner vor. Die zweite Typologie entspricht dem Typenhaus der Stadt und Land. Beide Typologien haben eine wirtschaftliche Gebäudetiefe von 14 bzw. 15 m, die Längen variieren zwischen 15 und 35 m entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten pro Geschoss. Wir realisieren Gebäudehöhen mit 3 bis 5 Vollgeschossen mit Flachdach. Als Sonderbau wird die Quartiersgarage als Hybridbau geplant. Die unterschiedlichen Nutzungen erfordern einen unterschiedlichen Ausbaustandard.

Als Referenz für die erste Typologie ziehen wir die Planung für eine Wohnungsbaugesellschaft für ein neues Quartier im Südosten von Berlin mit ca. 300 Wohneinheiten heran. Bei diesem Projekt wurde die Leistungsphase 5 im Oktober 2017 abgeschlossen, der Stand der Kostenberechnung ergibt einen Durchschnittswert von 1.975 €/m<sup>2</sup> Wfl. brutto für die KG 200 – 700.

In der Dokumentation des Forschungsprojekts zum Typenhaus der Stadt und Land, Stand 2016, endet die Kostenberechnung mit 1.900 €/m<sup>2</sup> Wfl. brutto für die KG 200 – 700. Unter Berücksichtigung des Baupreisindex, der die Steigerung der Baukosten abbildet, ist vom 1. Quartal 2016 bis zum 3. Quartal 2017 eine Steigerung von 4% anzusetzen. Damit würden die Bruttobaukosten bei 1.975 €/m<sup>2</sup> Wfl. liegen.

Beide Typologien setzen einen hohen Wiederholungsfaktor an. Die Gebäudetypen sind in der Gebäude- und Grundrissstruktur einfach, gleichartig und dementsprechend seriell aufgebaut. Konstruktiv sind bei den kleineren Baukörpern tragende Mauerwerkswände mit Stahlbetondecken vorgesehen, bei höheren Gebäuden wird das gesamte Gebäude in Stahlbetonkonstruktionsweise erstellt. Weiter ist auch ein Skelettbau geplant. Hier werden die tragenden Außenwände auf Stützen reduziert und mit nichttragenden vorgefertigten Holztafelelementen geschlossen. Die Fassaden sind als WDVS bzw. als hinterlüftete Holzfassade vorgesehen.

Für die oberirdische Stellplatzgarage wird ein Stahlskelettbauwerk als Systemgarage in Splitlevel-Bauweise geplant. (z.B. System Goldbeck) Die Parkdecks können alternativ aus Stahlbetondecken (vorzugsweise als Fertigteile) oder aus tragenden Profilstahlblechen mit Aufbeton hergestellt werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass das neue Quartier an den Buckower Feldern im vorgegebenen Kostenrahmen realisiert werden kann.