

BV: Umbau, GS Bohlenberge in eine 2 - 3 Gruppen-Krippe
Feldhörn 3
26340 Zetel

Datum: 23.03.2019
AZ: Zetel - KITA - 05

BH: Gemeinde Zetel
Ohrbült 1
26340 Zetel

KOSTENSCHÄTZUNG VARIANTE 1 - Vorplanung

Krippe
Bohlenberge

KOSTENSCHÄTZUNG VARIANTE 1

Grundlage:	Planung Neubau, Umbau, Ausbau, Sanierung (kein Keller)	BRI	NFL	BGF
Bereich 1	Gebäude Bestand Anbau links	428,61 m ³	108,63 m ²	126,06 m ²
Bereich 2	Gebäude Bestand alte Schule mitte und rechts	1241,22 m ³	252,63 m ²	322,39 m ²
Bereich 3.1	Nebengebäude (derzeit Sanitär) EG	223,24 m ³	63,49 m ²	78,33 m ²
Bereich 3.2	Nebengebäude (derzeit Dachraum nicht ausgebaut) DG	65 m ³	20,53 m ²	25 m ²
Bereich 4	Erweiterung Neubau Variante 2 Spielbereich innen	760,38 m ³	160,17 m ²	172,81 m ²
Bereich 5	Erweiterung Neubau Variante 2 Spielbereich aussen überdacht	239,93 m ³	52,89 m ²	54,53 m ²
Bereich 5.A	Erweiterung Neubau Variante 3 aussen überdacht Abzugsfläche wegen Verkleinerung	-65,32 m ³	-20,49 m ²	-20,98 m ²
Bereich 4.A	Erweiterung Neubau Variante 3 Spielbereichabzug wegen Anteil Mehrzweck und Leitung mit Mehrflächen Windfang Gruppe III	-29,28 m ³	-4,17 m ²	-6,64 m ²
Bereich 6	Erweiterung Neubau Variante 3 Bewegungsraum, Büro Leitung und Zusatzraum über Leitung	410 m ³	84,67 m ²	103,72 m ²

Übersicht:

<u>BRI: Bruttorauminhalt V1</u>	1893,07 m ²
<u>BRI: Bruttorauminhalt V2</u>	2893,38 m ²
<u>BRI: Bruttorauminhalt V3</u>	3273,78 m ²

Übersicht:

<u>NFL: Nutzfläche V1</u>	424,75 m ²
<u>NFL: Nutzfläche V2</u>	637,81 m ²
<u>NFL: Nutzfläche V3</u>	718,35 m ²

Übersicht:

<u>BGF: Bruttogeschossfläche V1</u>	526,78 m ²
<u>BGF: Bruttogeschossfläche V2</u>	754,12 m ²
<u>BGF: Bruttogeschossfläche V3</u>	855,22 m ²

Anmerkungen / Grundlagen:

Variante 1 = Minimallösung im Bestand II Gruppen

Variante 2 = Erweiterte kindgerechtere Minimallösung Variante I plus Spielbereich und Unterstand

Variante 3 = Varianten 1 + 2 als optimierte III-Gruppen-Lösung !

Alle Kostenangaben inkl. 19 % MwSt., also brutto.

Grundlge ist die Vorentwurfsplanung gem. Anlagen Variant 1, 2 und 3 im M. 1/100

Baugenehmigung liegt nicht vor.

Bodengutachten liegt noch nicht vor.

Brandschutzgutachten Bestand liegt nicht vor.

Genehmigungsrelevante Abstimmungen mit Bauamt und Behörden noch nicht erfolgt.

Achtung 2.RW Nord geht über fremdes Grundstück wegen Teilung der Immobilie und Grundstück.

EnEV- Berechnung + Wärmeschutz liegen noch nicht vor.

Detailabstimmungen der Ausführungen liegen noch nicht vor.

Baubeschreibung noch nicht erstellt.

Zulagen entsprechen nicht 1/1 den bezogenen Kosten sondern sind zum Teil auch schon in den Gesamtkosten enthalten.

Dachfläche Bestand außen bleibt erhalten.

Die Kostenangaben können sich noch verändern. Besonders im Ausschreibungsverfahren und nach Detailplanungen.

Kosten Sanierung sind nur grob ermittelt, da Detailabstimmungen und Analyse hier fehlen. Kostenschätzung ist noch optimierbar !

Bei Hinweis (Schätzungen + Vorbemerkungen beachten) der einzelnen Gewerke handelt es sich um die als Schätzung deklarierte Bereiche.

100 Grundstück

Grundstück

Euro _____ nicht enthalten

Grundstücksnebenkosten
(Notar, Grunderwerb., Makler etc.)

Euro _____ nicht enthalten

Summe 100 Euro 0

200 Herrichten und Erschließen

2.0.1 Erschließung Energieversorger

(Umverlegungen etc..)

Ergänzungen / Besonderheiten

Euro 3500 ca.

Euro _____ nicht enthalten

2.0.2 Abbruchkosten

()

Euro _____ in KG 300 enthalten

2.0.3 Grabungen,

(Grabungskosten Denkmalschutz abhängig von
Baugenehmigung)

Euro _____ nicht enthalten

2.0.4 Herrichten

()

Euro _____ nicht enthalten

Summe 200 Euro 3500

300 + 400 Bauwerk Baukonstruktion, – Technische Anlagen

300 + 400

Rohbauarbeiten (**Bauhautarbeiten**)
Baukosten nach BRI also m³ BRI x
Euro/m³ BRI berechnet

10% Kostenaufschlag gegenüber V.2 +V.3

m³ Euro/m³ BRI

Schätzung **Gebäude Bestand Anbau links** **428,61 192,5 Euro 82.507 Euro auf m³ bezogen**

300 + 400 Resultierender Preis pro m² **BGF**

654,51 Euro / m²

Bereich 1 Resultierender Preis pro m² **NFL**

759,53 Euro / m²

Schätzung **Gebäude Bestand alte Schule mitte**
und rechts

1241,22 319 Euro 395.949 Euro auf m³ bezogen

300 + 400 Resultierender Preis pro m² **BGF**

1228,17 Euro / m²

Bereich 2 Resultierender Preis pro m² **NFL**

1567,31 Euro / m²

Schätzung **Nebengebäude (derzeit Sanitär) EG**

223,24 352 Euro 78.580 Euro auf m³ bezogen

300 + 400 Resultierender Preis pro m² **BGF**

1003,20 Euro / m²

Bereich 3.1 Resultierender Preis pro m² **NFL**

1237,68 Euro / m²

Schätzung ~~**Nebengebäude (derzeit Dachraum-**~~
~~**nicht ausgebaut) DG**~~

400 Euro 0 Euro auf m³ bezogen

300 + 400 Resultierender Preis pro m² **BGF**

0,00 Euro / m²

Bereich 3.2 Resultierender Preis pro m² **NFL**

0,00 Euro / m²

Schätzung ~~**Erweiterung Neubau Variante 2-**~~
~~**Spielbereich innen**~~

350 Euro 0 Euro auf m³ bezogen

300 + 400 Resultierender Preis pro m² **BGF**

0,00 Euro / m²

Bereich 4 Resultierender Preis pro m² **NFL**

0,00 Euro / m²

Schätzung	Erweiterung Neubau Variante 2		
	Spielbereich aussen überdacht		
300 + 400	Resultierender Preis pro m ² BGF	200 Euro	0 Euro auf m ³ bezogen
Bereich 5	Resultierender Preis pro m ² NFL	0,00 Euro / m ²	

Schätzung	Erweiterung Neubau Variante 3		
	Spielbereich aussen überdacht		
	Abzugsfläche wegen Verkleinerung		
300 + 400	Resultierender Preis pro m ² BGF	200 Euro	0 Euro auf m ³ bezogen
Bereich 5.A	Resultierender Preis pro m ² NFL	0,00 Euro / m ²	

Schätzung	Erweiterung Neubau Variante 3		
	Spielbereich abzug wegen Anteil		
	Mehrzweck und Leitung mit		
	Mehrflächen Windfang Gruppe III		
300 + 400	Resultierender Preis pro m ² BGF	350 Euro	0 Euro auf m ³ bezogen
Bereich 4.A	Resultierender Preis pro m ² NFL	0,00 Euro / m ²	

Schätzung	Erweiterung Neubau Variante 3		
	Bewegungsraum, Büro Leitung und		
	Zusatzraum über Leitung		
300 + 400	Resultierender Preis pro m ² BGF	485 Euro	0 Euro auf m ³ bezogen
Bereich 6	Resultierender Preis pro m ² NFL	0,00 Euro / m ²	

	Einheit m ² , m ³ , Stück	Preis Euro	
Zulagen		Euro	0 ca.
Vordachkonstruktionen Eingang 1		Euro	30000 ca.

	Diverse Rampen etc.	Euro	8000 ca.
	Haustüren	Euro	10000 ca.
		Euro	0 ca.
		Euro	0 ca.
		Euro	0 ca.
1021	Baustellenschild ()	Euro	enthalten in Schätzung
1026	Zimmerarbeiten	Euro	enthalten in Schätzung
1028	Dachdeckerarbeiten ()	Euro	enthalten in Schätzung
	Zulage	Euro	ca.
	Zulage	Euro	ca.
	Zulage	Euro	ca.
2040	Innenputzarbeiten ()	Euro	enthalten in Schätzung
2041	Fliesenarbeiten ()	Euro	enthalten in Schätzung

2042	Estricharbeiten ()	<u>Euro</u>	enthalten in Schätzung
2046	Gerüstarbeiten ()	<u>Euro</u>	enthalten in Schätzung
2047	WDVS (Wärmedämmverbundarbeiten) (Entfällt bei TWD-Wandelementen)	<u>Euro</u>	entfällt
2049	Fensterarbeiten (Kunststoff) Im Bestand Umfang unklar.	<u>Euro</u> <u>Euro</u> <u>Euro</u>	enthalten in Schätzung
2051	Tischlerarbeiten (Unklar, enthalten nur Garderobene etc...)	<u>Euro</u>	enthalten in Schätzung
2052	Beschlagarbeiten Schliessanlage	<u>Euro</u>	enthalten in Schätzung
2053	Verglasungsarbeiten (große Spiegel Sanitär)	<u>Euro</u>	enthalten in Schätzung

2054	Schlosserarbeiten () Zulage Zulage Treppe außen	Euro _____ enthalten in Schätzung Euro _____ 0 ca. Euro _____ 0 ca.
2056	WC-Trennwände - System (Entfällt)	Euro _____ enthalten in Schätzung
2057	Trockenbauarbeiten () Brandschutz Bestand , Arbeiten Nachrüsten unklar	Euro _____ enthalten in Schätzung
2059	Bodenbelagsarbeiten (Vinyl)	Euro _____ enthalten in Schätzung
2060	Malerarbeiten (Standard und Ausführung unklar)	Euro _____ enthalten in Schätzung
2061	Reinigungsarbeiten (Eigenleistung)	Euro _____ enthalten in Schätzung

2064	Stahlzargen und Innentüren ()			Euro _____	enthalten in Schätzung
4083	Trocknungsgeräte innen (Technische Trocknung Baufeuchte)			Euro _____	nicht enthalten
5109	Lift (Plattform)			Euro _____	nicht enthalten
5126	Werbeanlage Beschriftung (Entfällt)			Euro _____	nicht enthalten
5114	Küche ()			Euro _____	10000
	Zulage	1		Euro _____	0 ca.
	Zulage	1		Euro _____	0 ca.
5129	Verdunkelung / Jalousien ()			Euro _____	enthalten in Schätzung
5138	Mobile Trennwände (Entfällt)			Euro _____	nicht enthalten

Sonstiges 1. **Sonstiges / Materialkosten der Eigenleistungen**

Euro

Sonstiges 2. **Unvorhergesehenes**

Euro

Summe 300

Euro

615037,085 inkl. KG 400

400	<u>Technische Anlagen</u>
------------	----------------------------------

3070	Heizungsarbeiten incl. Sanitär (<i>Zulage Wärmepumpe Sole-Wasser incl. Bohrung Förderhöhe Wärmepumpe noch unklar, da abhängig von Förderart. Genehmigungsfähigkeit noch nicht geklärt.</i>	<u>Euro</u>	Siehe Schätzungen KG 300 (400)
		<u>Euro</u>	nicht enthalten
		<u>Euro</u>	
3071	Sanitärarbeiten (normaler Standard) Zulage	<u>Euro</u>	Siehe Schätzungen KG 300 (400)
		<u>Euro</u>	nicht enthalten
3072	Elektroarbeiten (normaler Standard) (Umfang im Bestand unklar)	<u>Euro</u>	Siehe Schätzungen KG 300 (400)
3073	PV - Anlage (Noch nicht besprochen)	<u>Euro</u>	nicht enthalten
3074	Lüftungsarbeiten (dezentral notwendige Ergänzungen. Keine zentrale Lüftungsanlage.)	<u>Euro</u>	Siehe Schätzungen KG 300 (400)

3076 **Blitzschutzarbeiten** Euro _____ Siehe Schätzungen KG 300 (400)
(Ergänzung)

3080 **Kaminofen** Euro _____ entfällt
(entfällt)

5142 **Kläranlage** Euro _____ entfällt
(entfällt)

Summe 400	Euro _____ 0
Summe 300 + 400	Euro _____ 615037,085

500 **Außenanlagen**

6000 **Außenanlagen**
Aussenanlagen pauschale Schätzung ohne
Detailplanung
Zulage
Zulage

Euro 40000 ca.
Euro ca.
Euro ca.

Summe 500 Euro 40000

600 **Ausstattung und Kunstwerke - Verschiedenes**

Kunstwerk

Euro nicht enthalten

Ausstattung

Euro nicht enthalten

Unvorhergesehenes

Euro nicht enthalten

Summe 600 Euro 0

700	Nebenkosten
-----	-------------

7.0.1.1	Architekt, Fachplaner Haustechnik, Tragwerksplanung (LPH (Leistungsphasen HOAI) 1-9 (HZ III) HOAI (Honorarordnung) Mindestsatz / Minimalsatz) Baukostengrundlage BKI 2018, Kindergärten nicht unterkellert, mittlerer Standard. KG 300 + 400 Umbauzuschlag, Annahme Zusatzkosten Zusatzleistungen ca.
7.0.1.2	SiGeKo (Sicherheits- und Gesundheitskoordinator)
7.0.2.1	Statik ()
7.0.2.2	Prüf-Statiker ()
7.0.3	Haustechnik ()
7.0.4	Vermessung (Rohbau- und Schlusseinmessung)
7.0.5	Gebühren Allgemein (Bauamt etc. Baugenehmigung)
7.0.6	Bodengutachten (Unbedingt erforderlich)
7.0.7	Blower Door Test (Luftdichtigkeitstest)
7.0.8	Sonstiges (Entfällt)
7.0.9	Brandschutz

m² BGF Euro/m² BGF

526,78	339 Euro	178578,42
	Euro	0 nicht enthalten
	Euro	nicht enthalten
	Euro	7500 ca.
	Euro	in 7.0.1.1. enthalten
	Euro	7500 ca.
	Euro	in 7.0.1.1. enthalten
	Euro	1500 ca.
	Euro	5500 ca.
	Euro	2000 ca.
	Euro	nicht enthalten
	Euro	nicht enthalten
	Euro	10 000 ca.

	(Brandschutzkonzept und Beratung)		
7.0.10	Schallschutz	<u>Euro</u>	<u>1000</u> ca.
	()		
7.0.11	Akustik	<u>Euro</u>	<u>500</u> ca.
	()		
7.0.12	Wärmeschutz und Energieausweise	<u>Euro</u>	<u>2000</u> ca. Architekt
7.0.13	Stadtbauplanung - B-Plan-Änderung	<u>Euro</u>	nicht enthalten
	(Entfällt)		
7.0.13	Grundstücksvereinigungen etc.	<u>Euro</u>	nicht enthalten
	(Entfällt)		

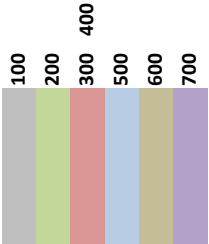
Summe 700

Euro 206078,42

ZUSAMMENSTELLUNG Variante 1

100=Grundstück, 200=Herrichten und Erschließen, 300+400=Bauwerk, 500=Außenanlagen, 600=Verschiedenes, 700=Nebenkosten

Baukosten 100 bis 700 brutto	Euro	864615,505
Baukosten 100 bis 700 brutto gem. Kosten..... vom		
Baukosten 100 bis 700 brutto gem. Kosten..... vom		



200=Herrichten und Erschließen, 300+400=Bauwerk, 500=Außenanlagen, 600=Verschiedenes,

Baukosten 200 bis 600 brutto	Euro	658537,085
Baukosten 200 bis 600 brutto gem. Kosten..... vom		
Baukosten 200 bis 600 brutto gem. Kosten..... vom		



200=Herrichten und Erschließen, 300+400=Bauwerk, 500=Außenanlagen, 600=Verschiedenes, 700=Nebenkosten

Baukosten 200 bis 700 brutto	Euro	864615,505
Baukosten 200 bis 700 brutto gem. Kosten..... vom		
Baukosten 200 bis 700 brutto gem. Kosten..... vom		



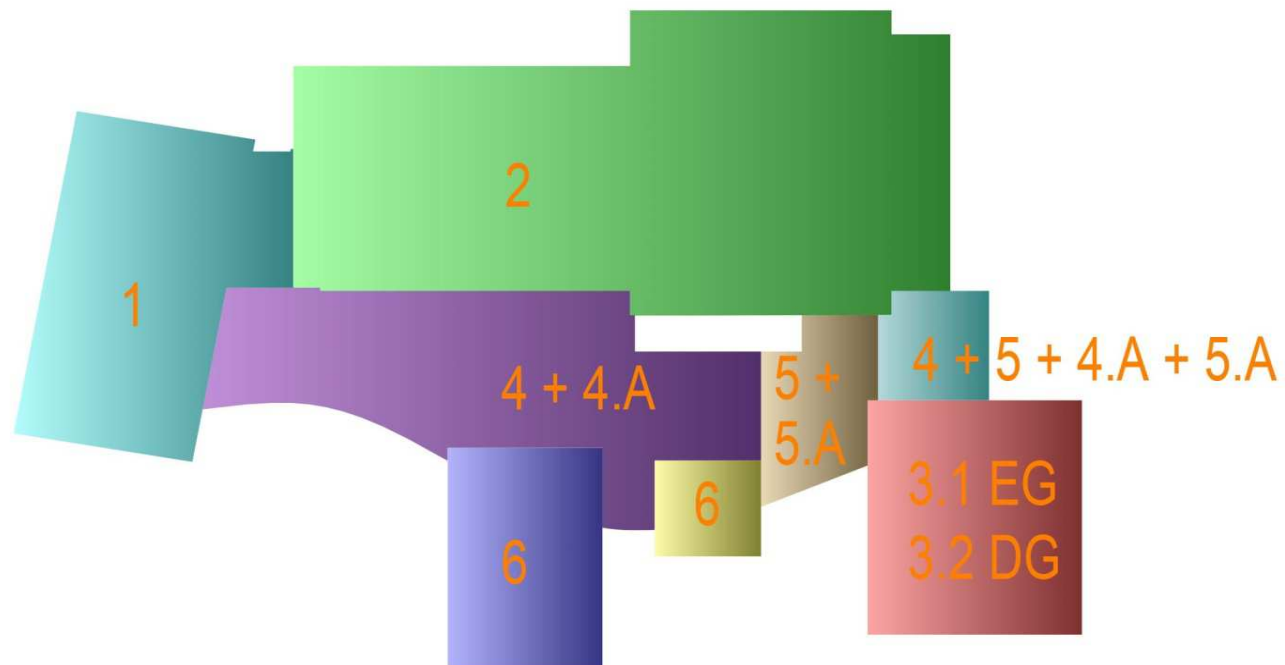
Kostenangaben aktuell	Euro	
Es ergeben sich Kostendifferenzen in den Berechnungen in Höhen von	Euro	864615,51



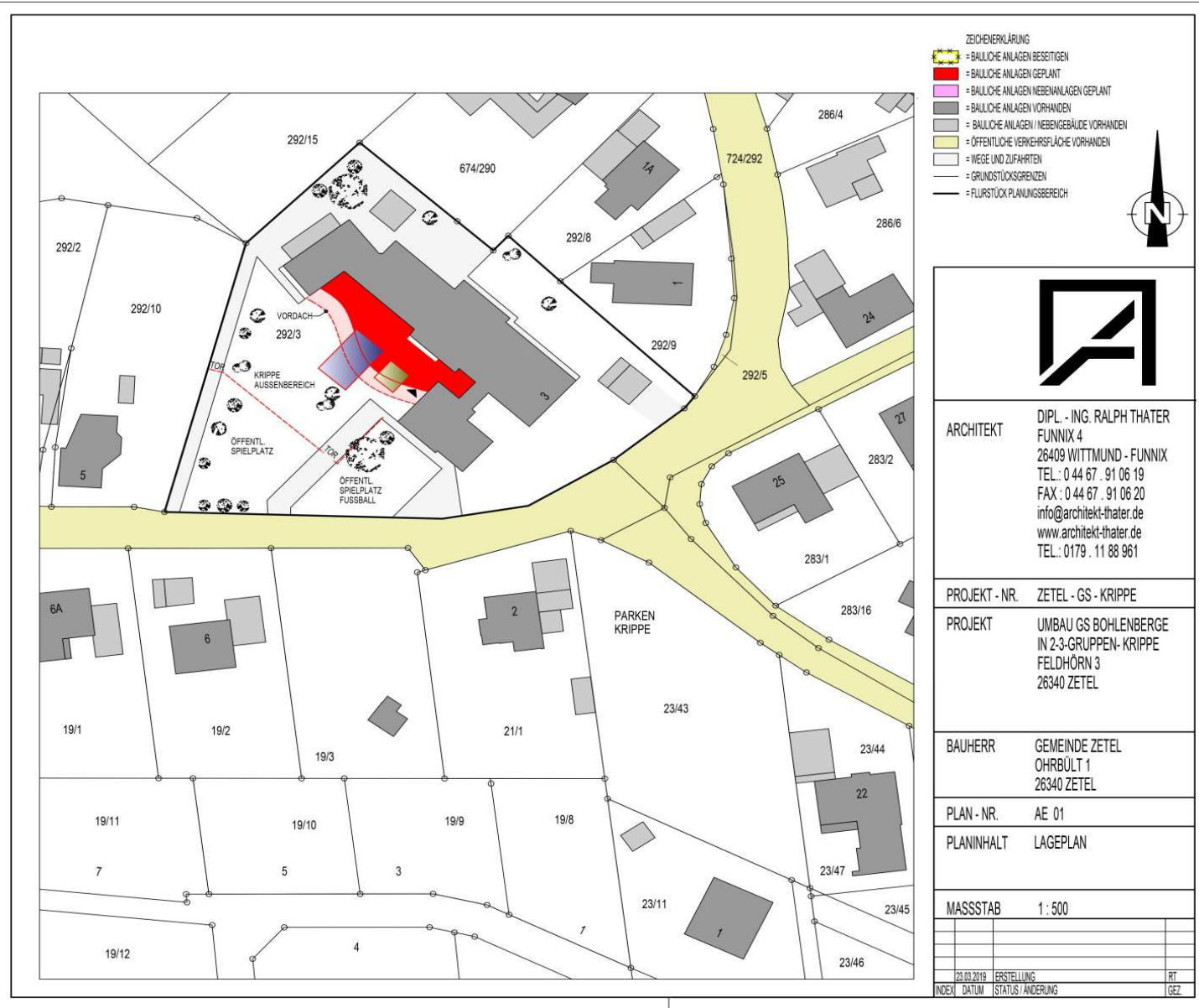
Variante 1



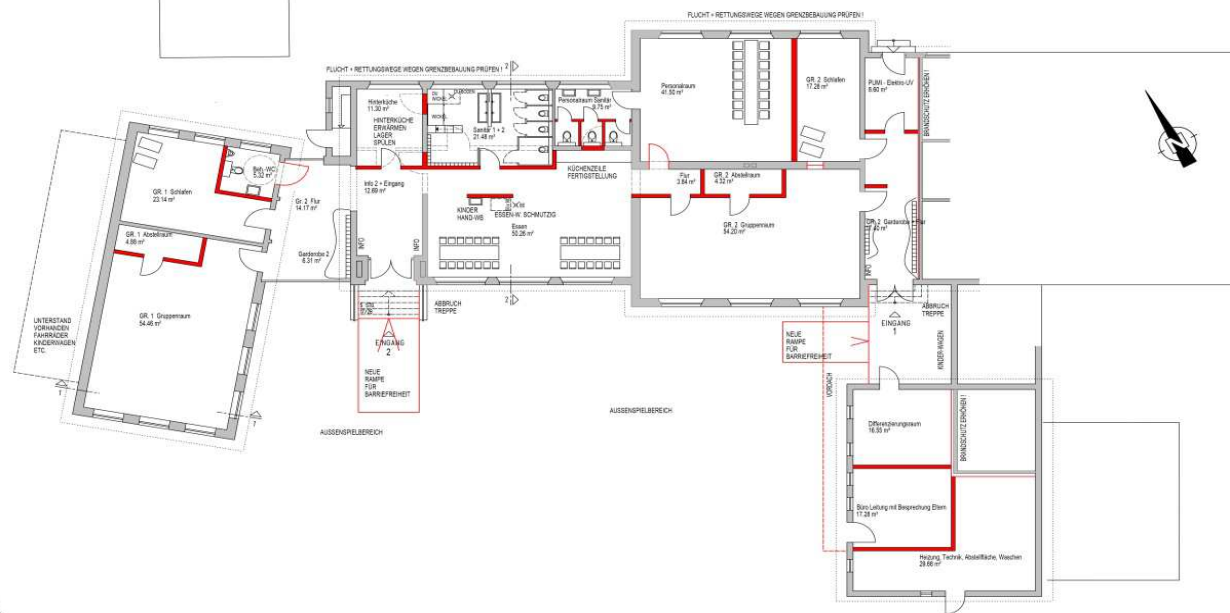
Ralph Thater



Kostenbereiche siehe Tabelle Anfang



ERDGESCHOSS 1. VARIANTE



UNTERSCHIFTEN:

BAUHERR: _____
UNTERSCHIFT DATUM

ARCHITEKT: _____
UNTERSCHIFT DATUM



ARCHITEKT DIPL.-ING. RALPH THÄTER
FUNNIX 4
26409 WITTMUND - FUNNIX
TEL.: 0 44 67 91 06 19
FAX: 0 44 67 91 06 20
info@architekt-thaeter.de
www.architekt-thaeter.de
TEL.: 0179 11 88 961

PROJEKT - NR. ZETEL - GS - KRIPPE

PROJEKT UMBAU GS BOHLENBERGE
IN 2-3-GRUPPEN- KRIPPE
FELDHORN 3
26340 ZETEL

BAUHERR GEMEINDE ZETEL
CHRIST 1
26340 ZETEL

PLAN - NR. AE 02.1

PLANINHALT ERDGESCHOSS - 1. VARIANTE
MINIMALVERSION

MASSSTAB 1:100

DATEIEN: _____ BY: _____
ITERATIONEN: _____ STATUS: ANWANDUNG _____ LEGA: _____



INDEX DATUM	STATUS / ÄNDERUNG	GEZ.
-------------	-------------------	------

ERDGESCHOSS 3. VARIANTE

UNTERSCHIFTEN:

BAUHERR:

UNTERSCHIFT DATUM

ARCHITEKT:

UNTERSCHIFT DATUM



ARCHITEKT
 DIPL.-ING. RALPH THATER
 FUNNIX 4
 26408 WITTMUND - FUNNIX
 TEL.: 0 44 67 91 06 19
 FAX: 0 44 67 91 06 20
 info@architekt-thater.de
 www.architekt-thater.de
 TEL.: 0179 11 88 961

PROJEKT - NR. ZETEL - GS - KRIPPE

PROJEKT
 UMBAU GS BOHLENBERGE
 IN 2-3 GRUPPEN- KRIPPE
 FELDHOHN 3
 26340 ZETEL

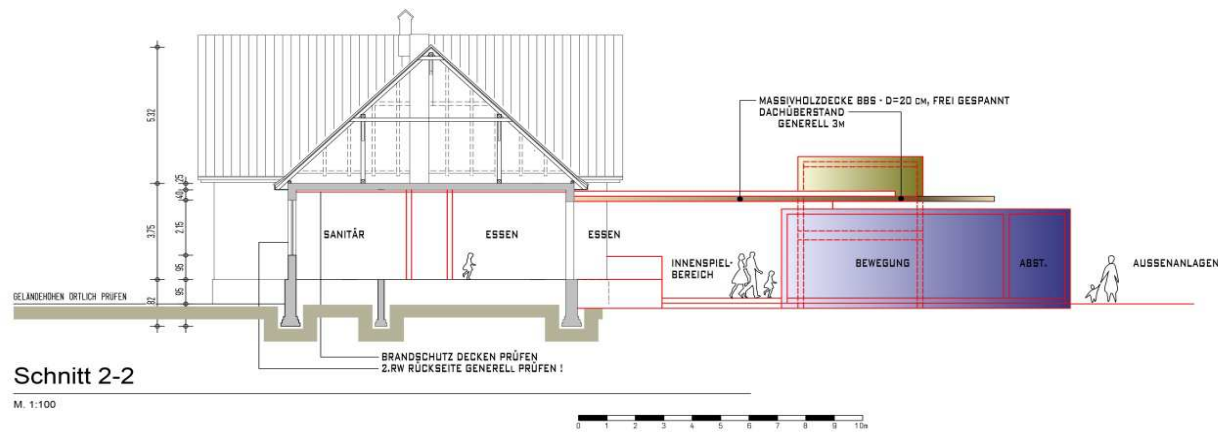
BAUHERR
 GEMEINDE ZETEL
 OHRBÜLT 1
 26340 ZETEL

PLAN - NR. AE 02.3

PLANINHALT
 ERDGESCHOSS - 3. VARIANTE
 3 GRUPPEN KRIPPE

MASSSTAB 1:100

NEU 2019 BEST. LÖSUNG 10/19
 NEU 2019 BEST. LÖSUNG 10/19



SCHNITT 2 - 2 VARIANTE 3 ERGÄNZT



ARCHITEKT DIPL.-ING. RALPH THATER
FUNNIX 4
26409 WITTMUND - FUNNIX
TEL.: 0 44 67 - 91 06 19
FAX.: 0 44 67 - 91 06 20
info@architekt-thater.de
www.architekt-thater.de
TEL.: 0179 - 11 88 961

PROJEKT - NR. ZETEL - GS

PROJEKT UMBAU GS BOHLENBERGE
IN 2-3-GRUPPEN- KRIPPE
FELDHÖRN 3
26340 ZETEL

BAUHERR GEMEINDE ZETEL
OHRBÜLT 1
26340 ZETEL

PLAN - NR. AE 03

PLANINHALT SCHNITT 2 - 2
ERGÄNZUNG VARIANTE 3

MASSSTAB 1 : 100

19.03.2018	HERSTELLUNG	RT
INDEX/DATUM	STATUS/ÄNDERUNG	LGZ